



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第40期 決算説明資料 [8968] 銘柄コード 2024年3月1日~2024年8月31日

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 銘柄コード 8968 第40期 決算説明資料 2024年3月1日～2024年8月31日



エグゼクティブサマリー	1	保有物件の運営状況	10
分配金の推移	2	財務体制	15
今後の運営方針	3	鑑定評価額	17
外部成長戦略と新規取得物件	6	決算報告と業績予想	18
資産の譲渡	9	Appendix	23

※金額及び比率の端数処理…本資料では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。
※坪の数値は、面積を坪に換算し、小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。

本資料には、将来の業績、計画又は経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により記述と異なる可能性があります。

したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料及び本資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。

また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。

本資料の記載事項は、全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

本資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

投資に係る最終的決定は、投資価値の減少など投資リスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の全部又は一部について、転載、使用、複製、配布、改変等を行うことを禁止します。

エグゼクティブサマリー

2024年8月期(第40期) 分配金は予想比+250円

内部成長

- 商業施設
・キャナルシティ博多の売上は昨年同期を上回り着地。
施設毎の取り組み
・キャナルシティ博多：売上昨年同期比+41.8% Alpen FUKUOKA 開業から1年経過。インバウンド需要を取り込み売上は大きく伸長し施設売上に寄与。
・木の葉モール橋本：ファミリー層をターゲットにしたイベントにより売上堅調推移。
- オフィスビル
・期末稼働率：97.7%。前期に続き、高稼働率を維持しつつ賃料増加を実現
- その他
・物流施設：鳥栖ロジスティクスセンター：16%の賃料増額を実現
ロジシティみなと香椎：19%の賃料増額を実現
・ホテル：国内/海外の需要を取り込み回復基調

財務運営

有利子負債総額	平均金利	平均負債残存年数	LTV(注2)	1口当たりNAV(注3)
96,350 百万円	0.70%	4.8年 J-REIT平均: 4.0年(注1)	44.8% (35.5%)	194,842円 (前期189,440円)

(注1)各投資法人開示資料を基に、2024年8月時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。
(注2)LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。35.5%は鑑定評価ベースのLTV。
(注3)1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数

サステナビリティ

- 外部認証
・グリーンビル認証取得率：83.9%(2024年9月2日時点)
・DBJ Green Building 認証取得：木の葉モール橋本(4つ星)
東比恵ビジネスセンターII(3つ星)

外部成長

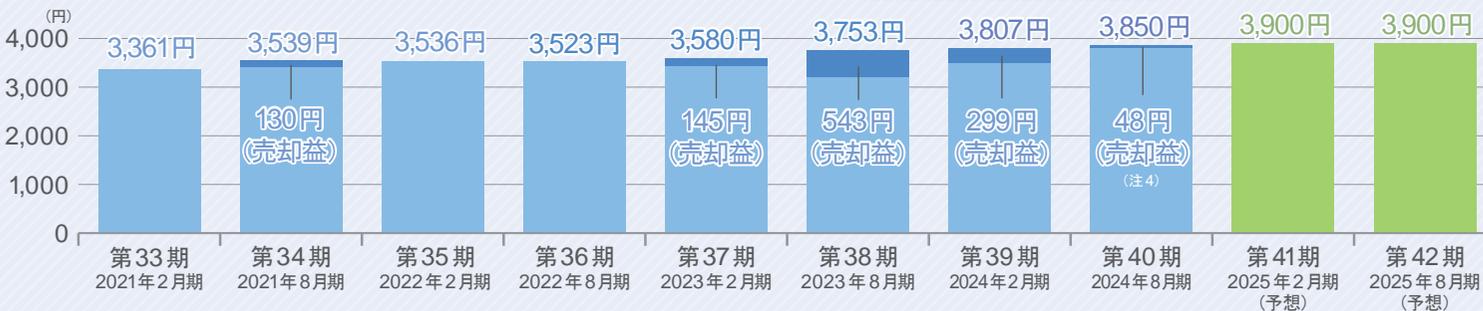
物件名	(仮称) 御船物流センター	取得予定日	2025年3月27日
所在地	熊本県上益城郡御船町大字 木倉字毘沙門407番地	取得予定価格	11,000百万円
		NOI利回り(注1)	4.4%

(注1)取得時のプレスリリースにおける鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

物件名	アクション大手門プレミアム	取得予定日	2025年3月28日
所在地	福岡市中央区大手門 2丁目1番1号	取得予定価格	1,800百万円
		NOI利回り(注1)	3.6%

(注1)取得時のプレスリリースにおける鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

分配金の推移



(注4)売却益は内部留保を控除。

【1口当たり分配金】

- 第40期実績 3,850円(予想比+250円)
- 第41期予想 3,900円(第39期決算時公表予想比+300円)
- 第42期予想 3,900円

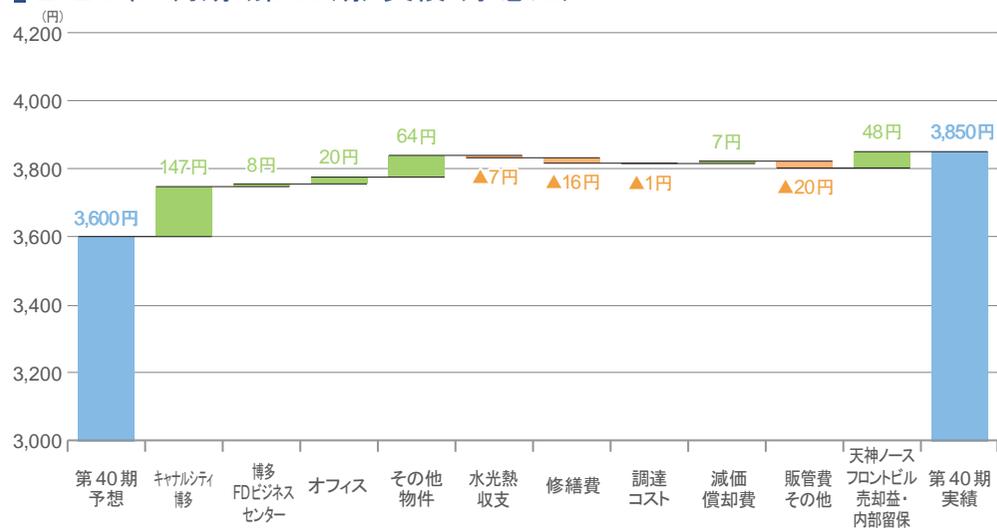
分配金の推移

分配金は過去最高を更新

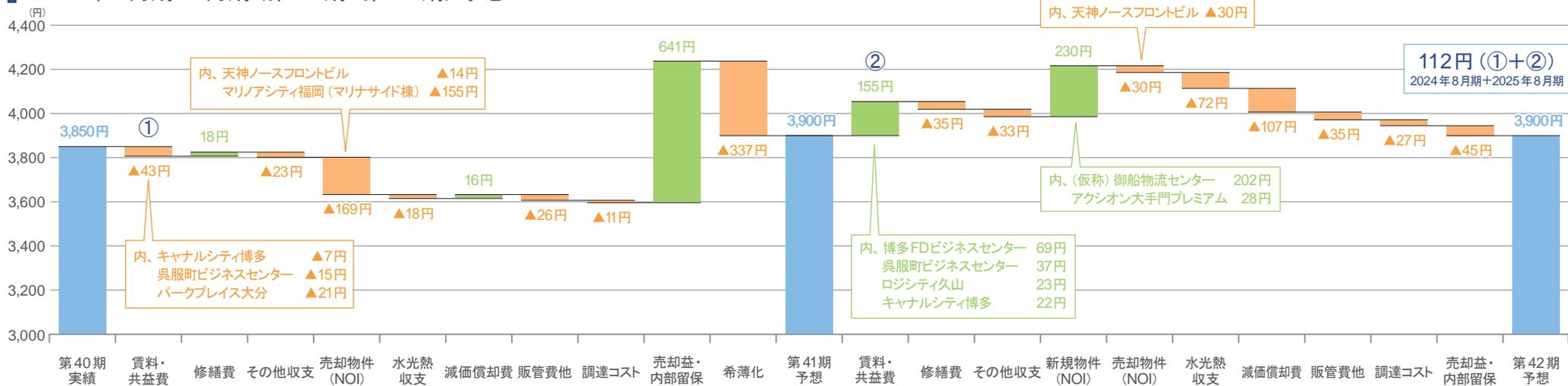
2024年8月期（第40期）実績（前期比）



2024年8月期（第40期）実績（予想比）



2025年2月期・8月期（第41期・第42期）予想



今後の運営方針

各戦略の着実な実行により分配金目標を達成する



具体的施策

内部成長

- 商業施設 ・キャナルシティ博多における、グランドビルB1Fオープン
・インバウンド需要(中国等)の取り込み
- オフィスビル ・博多FDビジネスセンターの巡航稼働
・新規リーシング及び契約更新に伴うポジティブギャップの顕現化
- 物流 ・マーケット賃料水準を目標とする賃料更改
- 住居 ・入替に伴う増賃の継続
- ホテル ・沖縄のインバウンド需要回復に伴うティサージホテル那覇の歩合賃料増加

外部成長

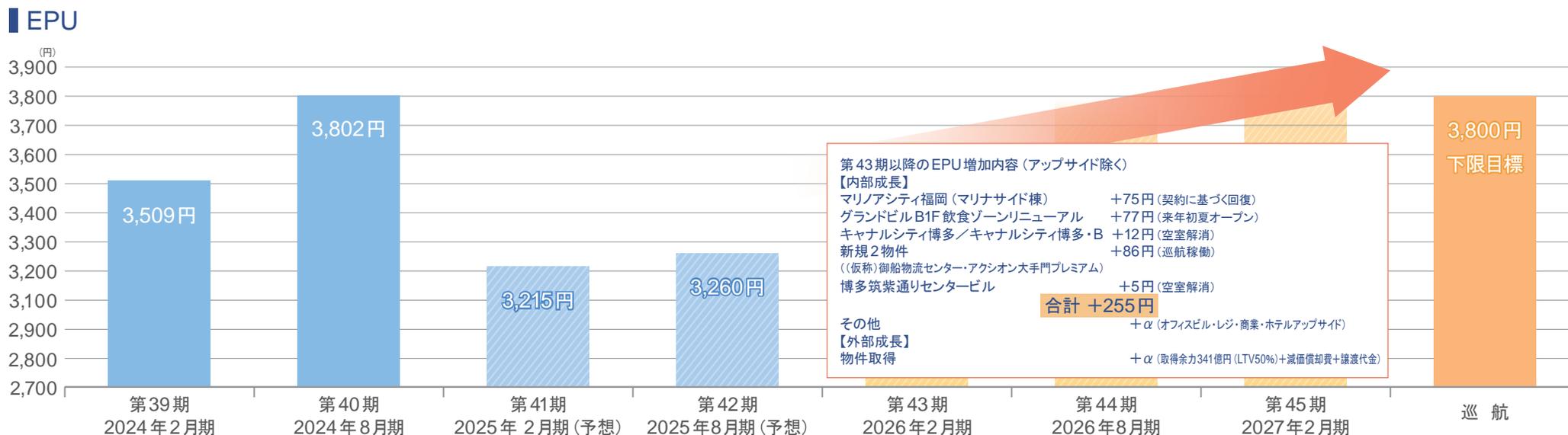
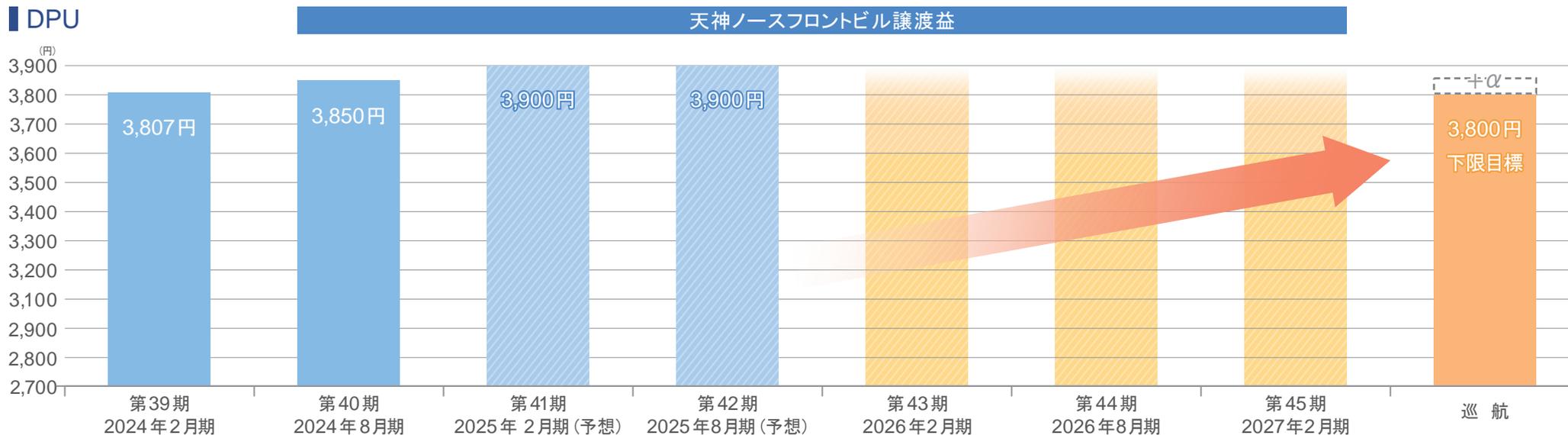
- 2024年8月末時点資産規模 : 2,207億円
- SPCの活用などによる取得手法の多様化
- LTV上限50%までの借入余力 : 223億円
(取得・譲渡・公募増資完了後: 341億円)

物件入替 内部留保活用

- 2024年8月期含み益: 559億円
- ポर्टフォリオ戦略による物件入替
- ↓
- 含み益の顕在化
- ↓
- ・分配金の下支え ・内部留保の活用

巡航分配金について

EPUベースでの3,800円回復を目指す



投資口価格向上の考え方

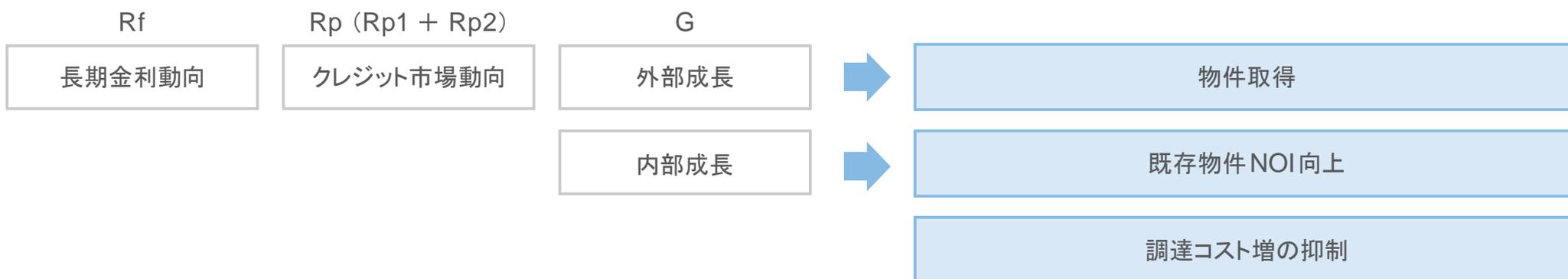
■ 配当割引モデルをベースとした投資口価格の算出式

$$P = \frac{\text{分配金}}{\text{コントロール}} \div \frac{\text{投資家要求利回り}}{\text{アンコントロール} \quad \text{コントロール}}$$

$$R_f + (Rp1 + Rp2) - G$$

$$R_f + Rp1 + (Rp2 - G)$$

- P : 投資口価格
- D : 分配金
- Rf : 長期金利
- Rp1 : リート市場全体のリスクプレミアム
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム
- G : 期待成長率



福岡リート投資法人が投資口価格向上のために注力する項目

- D : 分配金 ↑
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム ↓
- G : 期待成長率 ↑

外部成長の取り組み方針

総合型リートとしてポートフォリオによるリスク分散を図り、資産規模3,000億円を目指す

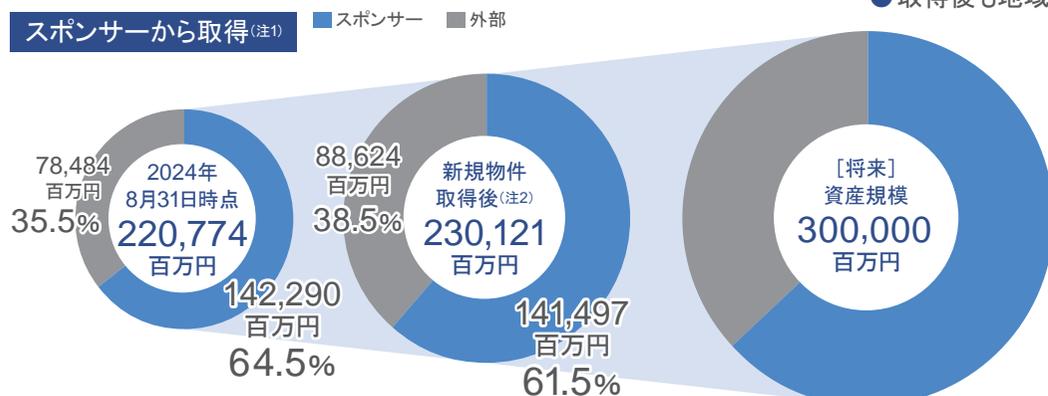
■ スポンサーパイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行
- 物流施設の開発プロジェクトが複数進行
- 福岡地所のセムポート出資割合は10.73%(2024年8月末現在)

■ 地域密着型のソーシング戦略

- 福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得
- 顧客のニーズを早期にキャッチアップすることで、多岐にわたるCRE戦略の提案
(ex. リースバック、拠点集約、底地のみのおバランス 等)
- 地元経済界をリードする有力企業が資産運用会社のスポンサーとして情報連携等のバックアップ
- 取得後も地域に密着し、長期保有を前提とした物件運営

スポンサーから取得^(注1)



(注1) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。

(注2) 天神ノースフロントビル売却後の数値です。

■ 新規取得物件

(仮称)御船物流センター



概要(予定)	
所在地	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番他
取得予定日	2025年3月27日
取得予定価格	110.0億円
鑑定評価額	113.0億円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	3.2%
建築時期	A棟 : 2024年11月30日 B棟 : 2024年8月31日 C1棟・C2棟 : 2025年1月31日 D棟 : 2025年3月14日
敷地面積	47,922.00㎡
延床面積	42,086.38㎡
構造	鉄骨造2階建(A棟・C1棟・C2棟・D棟) 鉄骨造平家建(B棟)

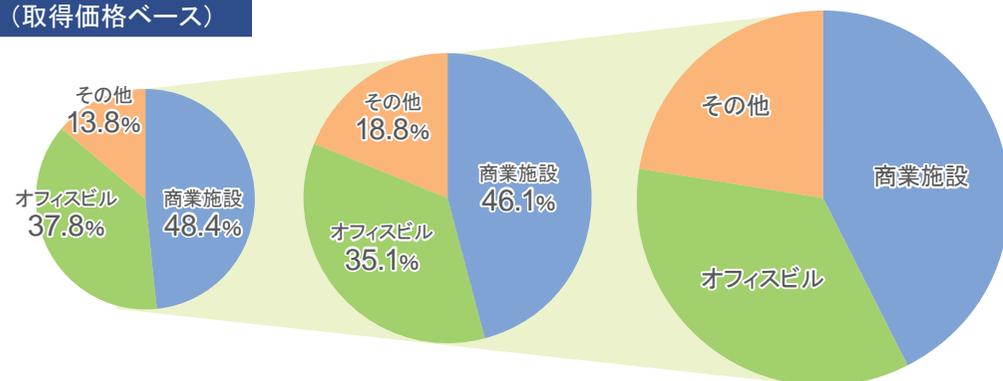
アクション大手門プレミアム



概要(予定)	
所在地	福岡市中央区大手門2丁目1番1号
取得予定日	2025年3月28日
取得予定価格	18.0億円
鑑定評価額	18.1億円
鑑定NOI利回り	3.6%
償却後NOI利回り	3.0%
建築時期	2018年1月10日
敷地面積	393.31㎡
延床面積	2,105.10㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根15階建

投資タイプ (取得価格ベース)

【最適ポートフォリオを目指す】



新規取得物件（（仮称）御船物流センター）

今後、半導体関連産業の物流需要が期待できる熊本都市圏の大型物流施設を早期に確保



※2024年10月1日時点



(注) JASMIは、TSMCが過半数を出資し日本に設立した子会社

熊本県への
経済波及効果

10年間での
半導体関連による
経済波及効果

約7兆円

出典：公益財団法人九州経済調査協会「九州ビジネスレビュー 2024年4月」を基に福岡リアルティにて作成しています。

概要（予定）	
所在地	熊本県上益城郡御船町大字 木倉字毘沙門407番他
取得予定日	2025年3月27日
取得予定価格	110.0億円
鑑定評価額	113.0億円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	3.2%
建築時期	A棟 : 2024年11月30日 B棟 : 2024年8月31日 C1棟・C2棟 : 2025年1月31日 D棟 : 2025年3月14日
敷地面積	47,922.00㎡
延床面積	42,086.38㎡
構造	鉄骨造 2階建(A棟・C1棟・C2棟・D棟) 鉄骨造 平家建(B棟)

(注)「熊本都市圏」とは、熊本都市圏総合交通戦略協議会が公表する「熊本都市圏総合交通戦略」の対象とされている、熊本市、宇土市、合志市、宇城市の一部（不知火、松橋及び小川地区）、菊池市の一部（泗水地区）、大津町、菊陽町、西原村、御船町、喜島町、益城町及び甲佐町をいいます。

建物の配置



建物の特徴

- 熊本市の南東部に隣接する郊外都市の御船町に所在し、熊本都市圏（注）における産業施設や商業施設の立地が進む新興のエリアに立地する物流施設
- 倉庫フロアの有効天井高は約6m～8m、床荷重は1.5t/㎡～2.0t/㎡、柱間隔は約10m～13mと十分な保管機能を備えており、テナントに対して高い庫内作業性を訴求できる性能を有す

収益貢献（想定）

(単位：百万円)

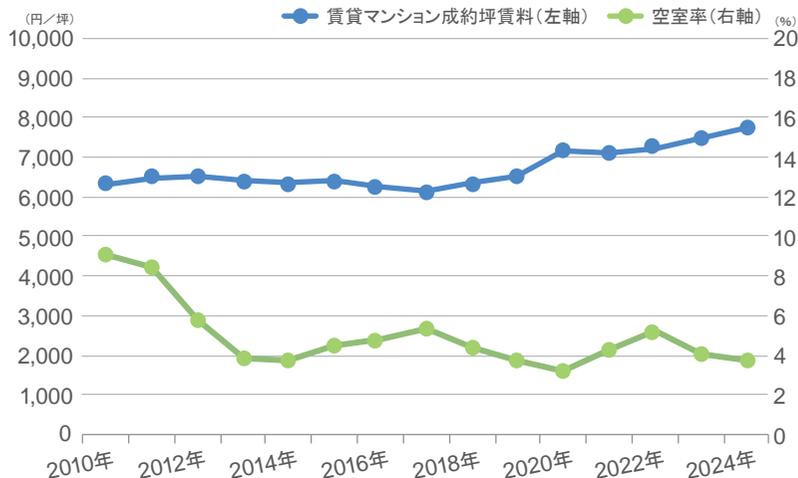
	第42期 (2025年8月期)	巡航期
NOI(償却前)	175	244

新規取得物件（アクション大手門プレミアム）

今後の賃料増額が期待できる利便性の高い高級賃貸マンションを取得



福岡市の賃貸マンション成約坪賃料・空室率推移



(注) 2024年は1月～4月時点のデータを使用。
 出典：三好不動産株式会社管理物件約29,600戸のデータより福岡リアルティが作成しています。

概要 (予定)	
所在地	福岡市中央区大手門2丁目1番1号
取得予定日	2025年3月28日
取得予定価格	18.0億円
鑑定評価額	18.1億円
鑑定NOI利回り	3.6%
償却後NOI利回り	3.0%
建築時期	2018年1月10日
敷地面積	393.31㎡
延床面積	2,105.10㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建

建物の特徴

- 九州最大の都市の天神エリアのみならず、近隣にある自然豊かな大濠公園へのアクセスも容易な好立地
- 3LDK全25戸で構成される築浅の鉄筋コンクリート造15階建のファミリー向け賃貸マンション
- 全部屋南向きで日当たりが良く、また、カウンターキッチン・ウォークインクローゼット・浴室 TV・浴室乾燥・追い焚き機能等レジデンスとして期待されるスペックを十分に備えていることから、周囲の同種のファミリータイプの物件に対し高い競争力を有す

収益貢献 (想定)

(単位: 百万円)

	第42期 (2025年8月期)	巡航期
NOI(償却前)	25	32

今後のアップサイド

◎増賃の状況
 入替時の賃料は大幅上昇

契約月	契約戸数	賃料上昇率
2024年1月	2戸	+16.2%
5月	1戸	+17.5%
8月	1戸	+14.6%
9月	1戸	+19.3%
10月	2戸	+17.8%

◎稼働率
 稼働率: 取得決定時 80.9% ➡ 92.3%*

※2024年10月10日時点。

資産の譲渡（天神ノースフロントビル）

鑑定評価額以上の譲渡価格で売却。含み益の顕在化により、将来の分配金原資を確保

譲渡（予定）資産の概要



所在地	福岡市中央区天神4丁目4番20号
契約日	2024年8月28日
譲渡（予定）日	①2024年8月29日(準共有持分5%)→完了 ②2025年2月27日(準共有持分25%) ③2025年8月28日(準共有持分22%) ④2026年2月26日(準共有持分16%) 予定 ⑤2026年8月27日(準共有持分16%) ⑥2027年2月25日(準共有持分16%)
帳簿価格	2,125百万円
鑑定評価額	5,180百万円
譲渡予定価格	6,350百万円
敷地面積	1,154.79㎡
総賃貸可能面積	5,261.64㎡
築年数	14年5ヶ月

(注) 帳簿価格は2024年8月末時点の金額（準共有部分5%譲渡後の金額）

譲渡理由

① 鑑定評価額以上の譲渡予定価格で譲渡

- ・マーケット賃料以上の賃料をベースに資産価値が評価されたため、鑑定評価額以上の譲渡予定価格で譲渡することを決断

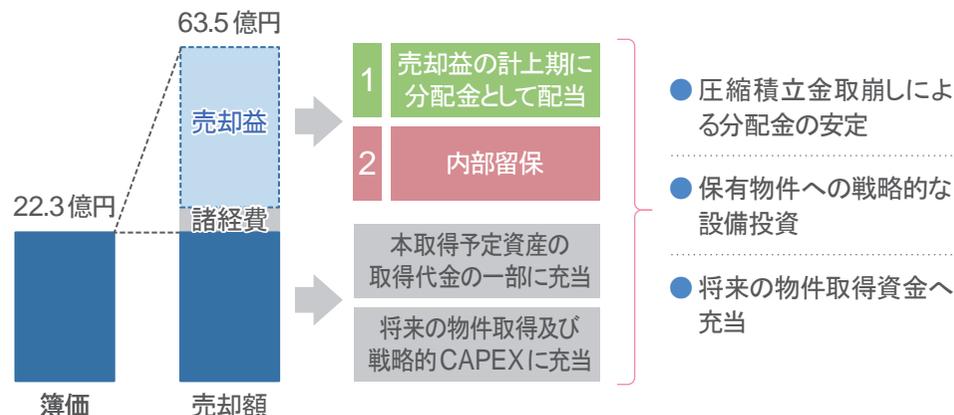
② 約38億円の売却益を活用し、安定した分配金水準を目指す

- ・6期に分けて売却益を活用することで、安定した分配金水準を維持することを見込む

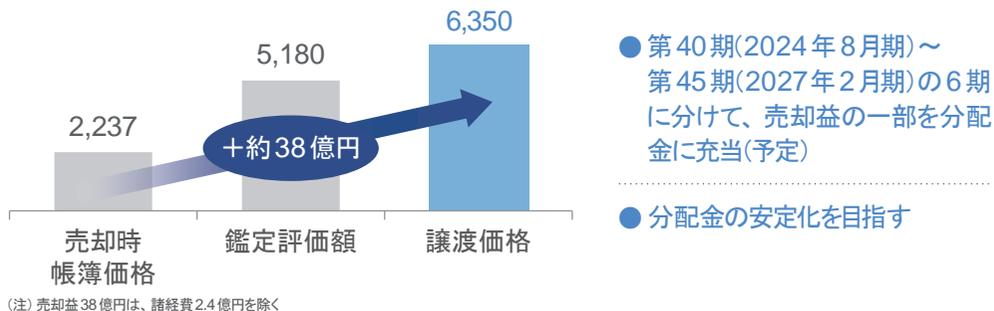
③ 将来に向けた分配金戦略の礎を確保

- ・売却益のうち、2024年8月期に157百万円を内部留保として計上。
2025年2月期約377百万円及び、2025年8月期約302百万円計上予定。

本件譲渡の意義



① 鑑定評価額を上回る譲渡予定価格での売却を実現



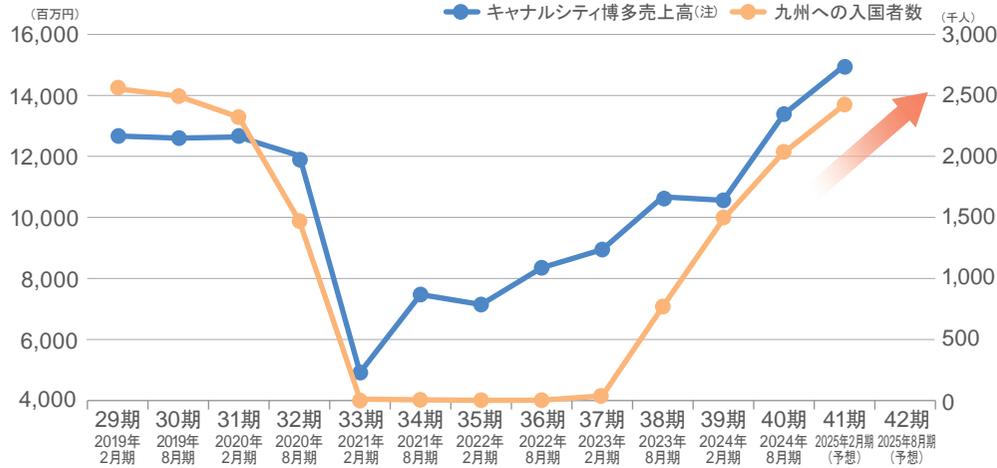
② 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保



キャナルシティ博多の取り組み

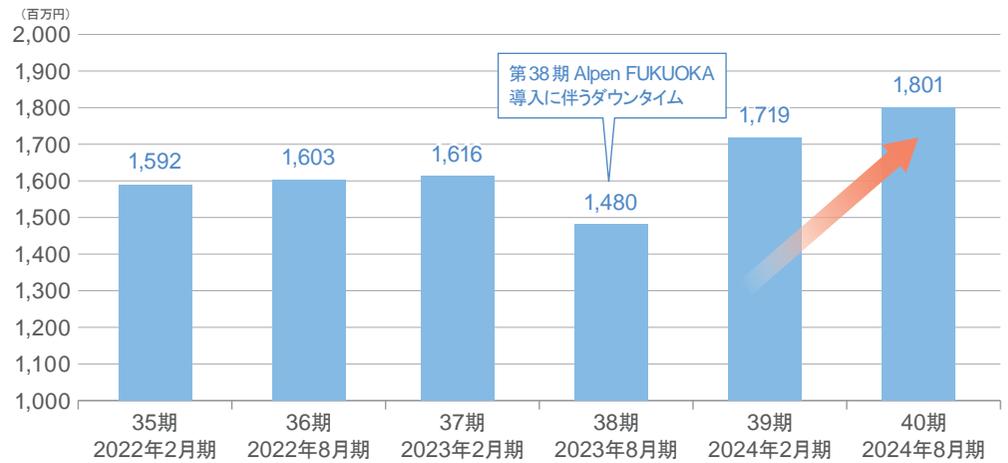
売上はコロナ前水準超え。今後は更なる内部成長の実現の為にリニューアル計画を着実に遂行

キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



(注) 2021年6月1日に譲渡した「キャナルシティ博多・Bグランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を減算して算出しています。

キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 賃料共益費推移



第38期 Alpen FUKUOKA 導入に伴うダウンタイム

インバウンドの状況

◎九州への外国人入国者数

国・地域	2018年	2024年					
	月平均	1月	2月	3月	4月	5月	6月
入国者合計	426,357	366,465	373,481	431,267	440,320	429,720	449,709
韓国	200,805	223,852	218,494	201,409	197,199	212,315	200,428
中国	142,328	40,593	45,588	69,756	84,849	85,094	103,309
台湾	34,460	44,028	45,887	50,816	49,069	48,387	68,716
香港	23,792	28,100	29,729	36,230	30,770	34,883	36,827
その他	24,971	29,892	33,783	73,056	78,433	49,041	40,429

※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。
出典:国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎クルーズ船博多港寄港実績推移

年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年				
	寄港回数	279	229	14	0	2	合計	1月~3月	4月~6月	5月~9月	10月~12月(予定)
寄港回数	279	229	14	0	2	75	211	32	60	61	58

出典:福岡市港湾空港局の2024年10月1日時点のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

グランドビルB1F 飲食ゾーンリニューアル計画 (来年初夏オープン)



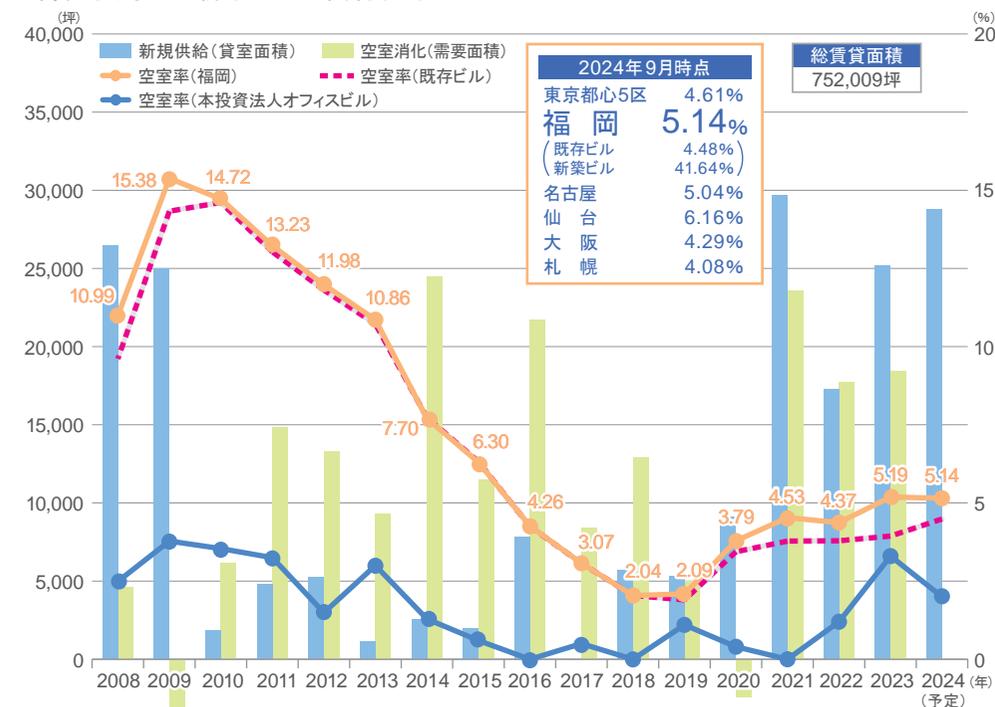
※イメージベースのため、変更の可能性があります。

福岡のオフィスマーケット動向

供給は増えるもテナント需要は底堅く、賃料の上昇傾向が継続

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

◎博多駅周辺の新築ビルは高稼働率で竣工



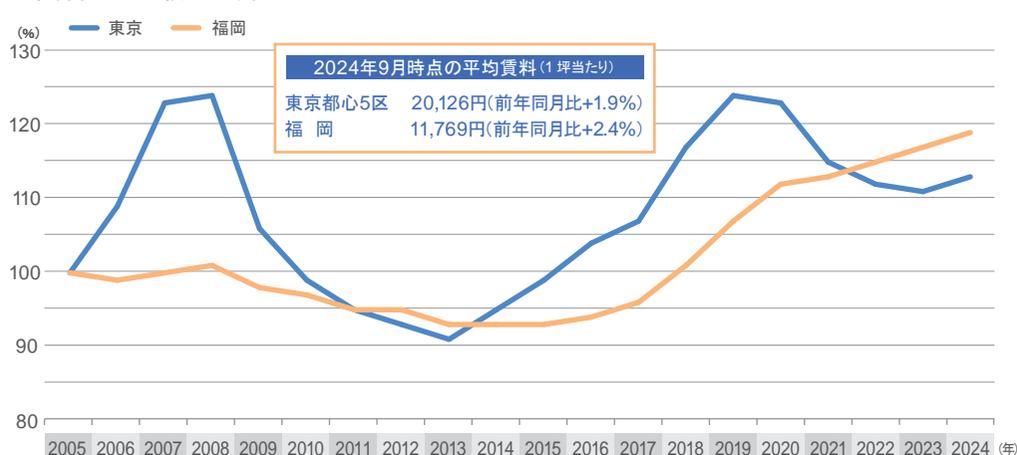
2024年の新築ビル(1フロア100坪以上)			
竣工	物件名	住所	貸室面積
1月	大名町ビル	中央区大名	1,653坪
3月	コネクトスクエア博多	博多区博多駅東	4,197坪
6月	I-FOREST 博多駅前	博多区博多駅前	982坪
10月	MipLa 古門戸	博多区古門戸町	1,777坪
12月	ONE FUKUOKA BLDG	中央区天神	14,147坪
12月	(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画	中央区天神	1,260坪
		合計	24,016坪
		2025年合計	約16,000坪
		2026年合計	約23,000坪

▲90%以上テナント内定

※2008年から2023年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に、記載しています。2024年の空室率は、9月末日時点の数値を基に、記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に、定めるビジネス地区及びビルを対象としています。
 ※空室消化(需要面積)は、前年12月時点の空室面積に各年の新規供給(貸室面積)を加算し、各年12月末日時点の空室面積を減算した数値を記載しています。
 ※2024年~2026年の新規供給(貸室面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区／平均賃料の推移(2005年を100とした場合)

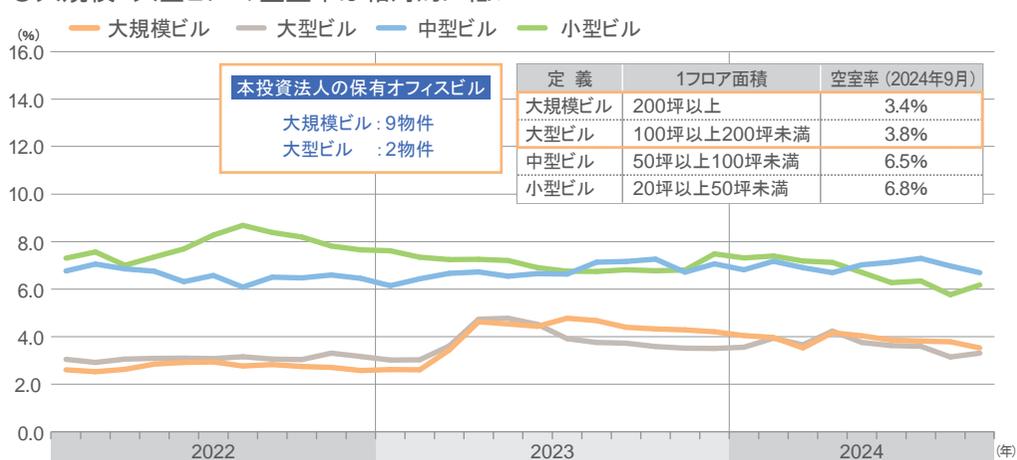
◎賃料は引き続き上昇



出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市規模別オフィス空室率の推移

◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い

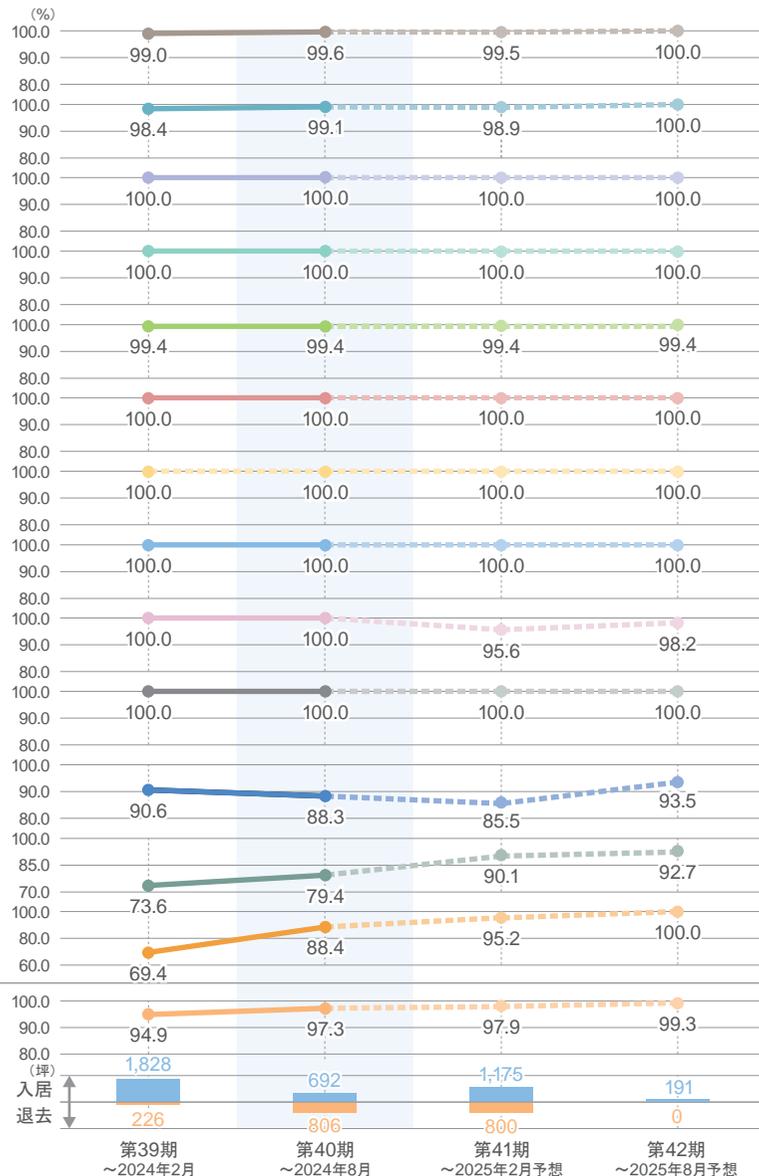


出典:三幸エステートの「オフィスマーケット調査月報(時系列データ)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

オフィスビル稼働率実績・予想

引き続き高稼働及び賃料増額を目指す

1	キャナルシティビジネスセンタービル 総賃貸可能面積:23,031.14㎡(6,966坪)
2	呉服町ビジネスセンター 総賃貸可能面積:19,905.34㎡(6,021坪)
3	サニックス博多ビル 総賃貸可能面積:6,293.75㎡(1,903坪)
4	大博通りビジネスセンター(注1) 総賃貸可能面積:11,249.97㎡(3,403坪)
5	東比恵ビジネスセンター 総賃貸可能面積:13,482.02㎡(4,078坪)
6	天神西通りセンタービル 総賃貸可能面積:3,339.32㎡(1,010坪)
7	天神ノースフロントビル(注3) 総賃貸可能面積:4,998.56㎡(1,512坪)
8	東比恵ビジネスセンターⅡ 総賃貸可能面積:6,214.77㎡(1,879坪)
9	東比恵ビジネスセンターⅢ 総賃貸可能面積:2,981.14㎡(901坪)
10	天神西通りビジネスセンター(底地) 賃貸借面積(土地):1,343.51㎡(406坪)
11	博多筑紫通りセンタービル 総賃貸可能面積:5,994.41㎡(1,813坪)
12	熊本イーストフロントビル 総賃貸可能面積:3,114.07㎡(942坪)
13	博多FDビジネスセンター 総賃貸可能面積:12,102.05㎡(3,660坪)
加重平均稼働率実績・予想(注2) 総賃貸可能面積:112,706.54㎡(34,094坪)	
入退去面積 (坪)	

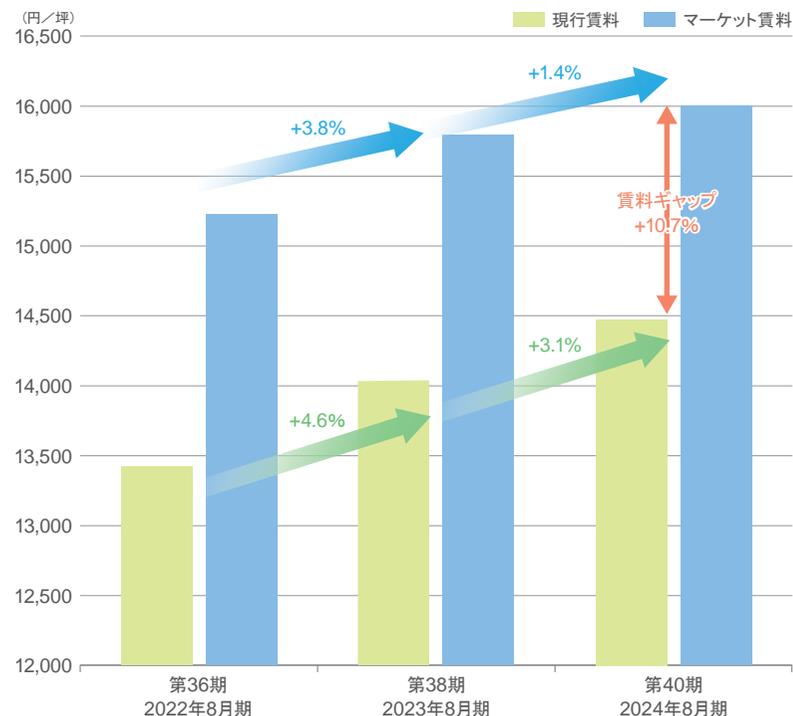


保有物件の主要指標(注4)

取得価格合計	83,450百万円
投資比率	37.8%
平均築年数(注5)	18年5ヶ月
テナント数(注6)	210
第40期営業収益合計	3,360百万円
賃料ポジティブギャップ(注5)	10.7%(注7)

(注4) 期末時点における数値を記載しています。
 (注5) 平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
 (注6) 大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたテナント数を記載しています。
 (注7) 賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシービーアールイーが2024年8月現在で査定したレンジで示される 想定新規成約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。

賃料単価の推移



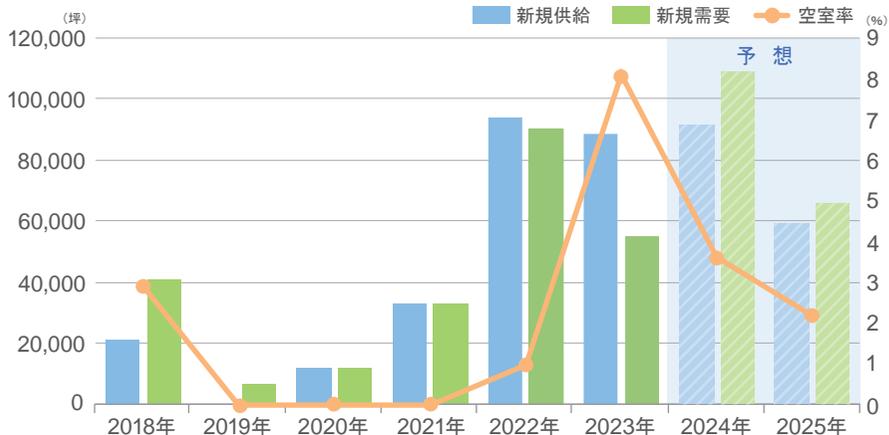
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 (注1) 大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。
 (注2) 加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
 (注3) 天神ノースフロントビルは2024年8月29日に信託受益権の準共有持分5%譲渡を完了しており、総賃貸可能面積からその5%を差し引いた数値を記載しています。

その他アセットの状況（物流施設）

契約更改に伴う賃料増額を実現

物流施設の需給バランスと空室率

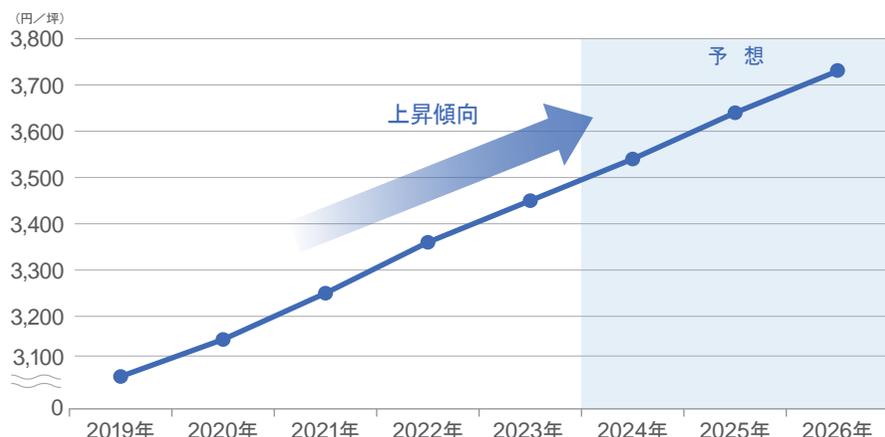
◎2023年の空室率は一時的に上昇するも、2024年以降は低下見込み



(注)福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2024年8月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

賃料単価推移

◎福岡圏周辺は物流施設のニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向

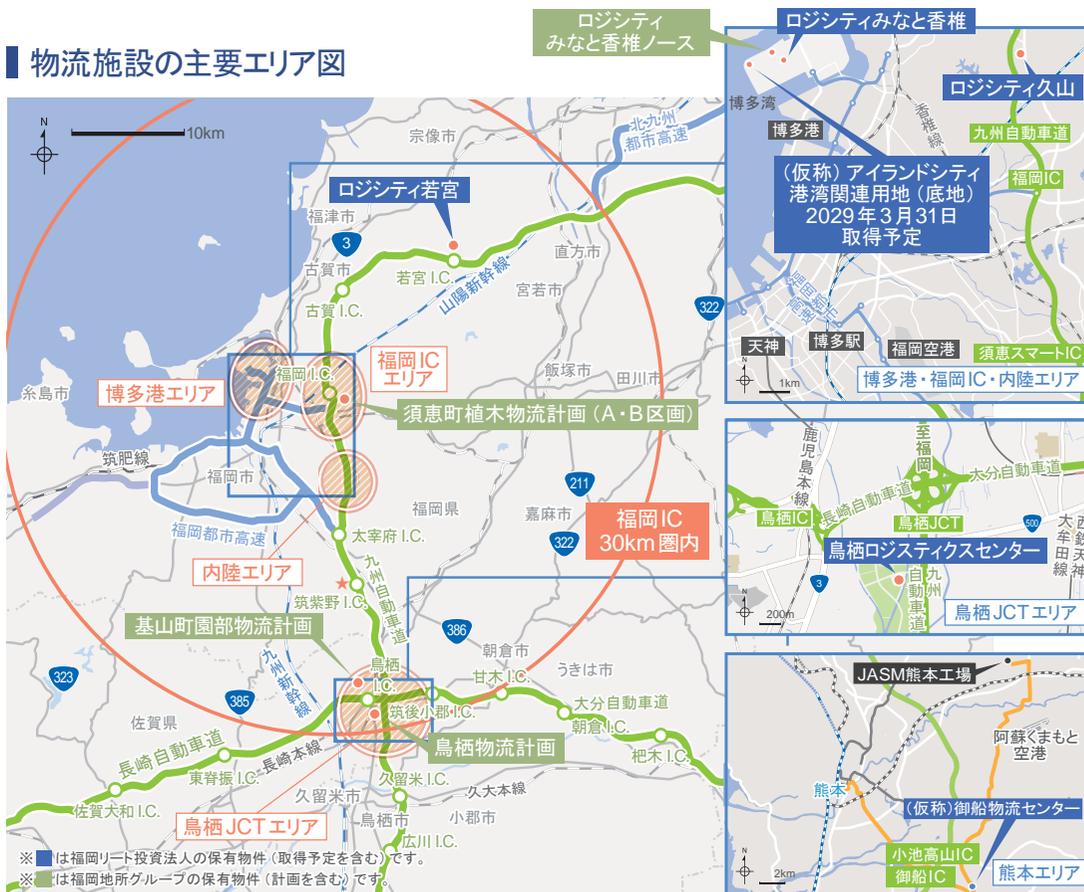


(注)福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2024年8月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

契約更改状況



物流施設の主要エリア図



※ は福岡リート投資法人の保有物件(取得予定を含む)です。
 ※ は福岡地所グループの保有物件(計画を含む)です。

その他アセットの状況（住居・ホテル）

住居アセットは堅調、ホテルアセットは歩合賃料の増加を期待

住居の概況

◎高い稼働率を継続

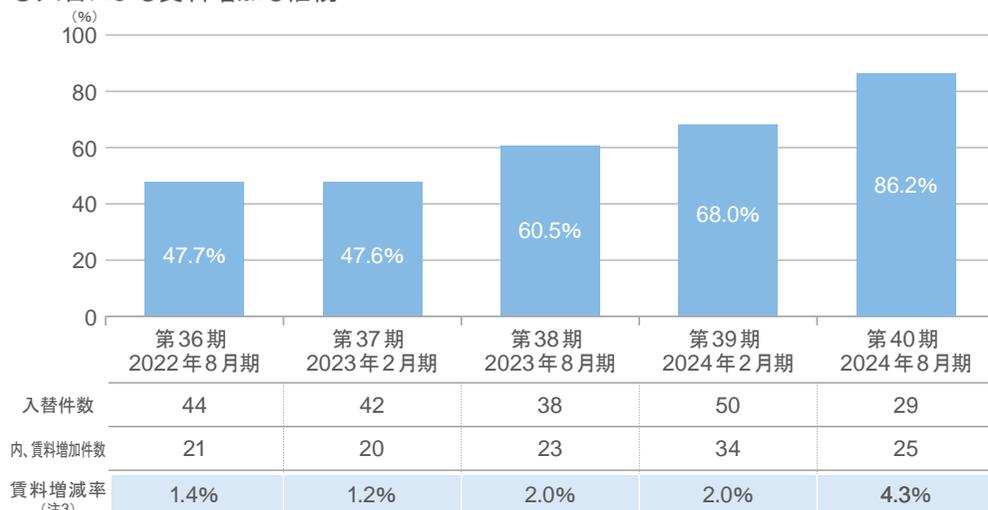
稼働率	第36期 (2022年8月期)	第37期 (2023年2月期)	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)	第40期 (2024年8月期)
アメックス赤坂門タワー	96.3%	94.2%	98.6%	98.2%	96.8%
シティハウスけやき通り	97.2%	98.8%	97.0%	97.4%	98.0%
Aqualia 千早	98.3%	98.9%	97.8%	98.6%	99.3%
ディー・ウイングタワー (注1)	95.7%	97.3%	97.6%	98.2%	98.5%
グランフォーレ薬院南	97.2%	98.0%	95.3%	95.3%	98.4%
アクション別府駅前プレミアム (注1)	—	—	50.7%	62.7%	98.8%
6物件平均	96.8%	97.3%	97.5%	97.9%	98.3%
アクション大手門プレミアム (注1) (注2)	—	—	—	—	80.9%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。

(注1) 商業部分を含んで記載しています。

(注2) アクション大手門プレミアムについては、2024年6月末時点の稼働率を記載しています。2025年3月28日に取得予定です。

◎入替による賃料増加も継続



(注3) 入替時の従前契約の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

ホテルの概要

◎福岡ワシントンホテルはADR 過去最高を更新

	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
ホテル (宿泊特化型)			
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG西日本(藤田観光グループ)	エフ・ジェイホテルズ(福岡地所グループ)	ネストホテルジャパン

◎ティサージホテル那覇

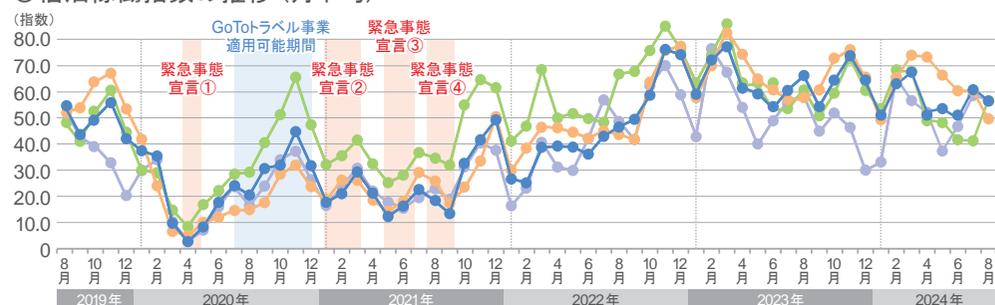
	第39期 (2024年2月期)	第40期 (2024年8月期)
客室稼働率	75.8%	75.4%
ADR (注4)	7,098円	7,805円
RevPAR (注5)	5,384円	5,882円

※福岡ワシントンホテルについてはオペレーターより開示することの了承が得られていないため、ADRは非公開としています。

(注4)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注5)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

◎宿泊稼働指数の推移(月平均)



※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。

出典:公益財団法人九州経済調査協会「DATA SALAD」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

財務状況①

金利上昇に対応した資金調達コストコントロールを図る

財務方針（基本方針）

安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高める

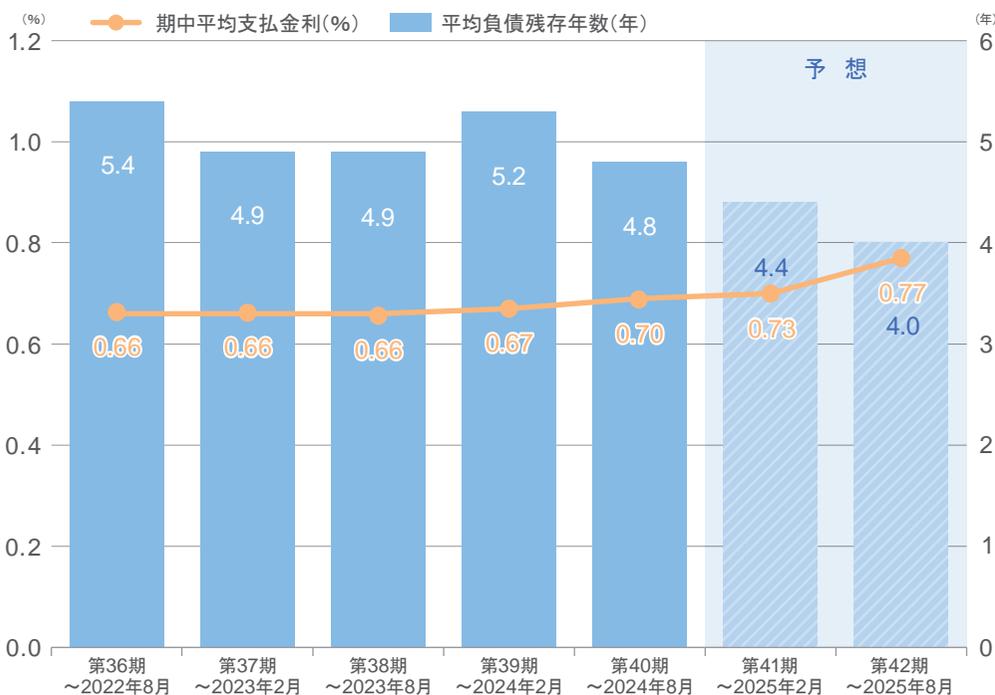
◎足許の調達方針

返済期限の分散を維持しつつ

☑ 調達期間の調整（従来は7～10年） ☑ 固定／変動比率の調整 ☑ スプレッドの低廉

等により資金調達コストコントロールを図る

期中平均支払金利^(注1)及び平均負債残存年数の推移

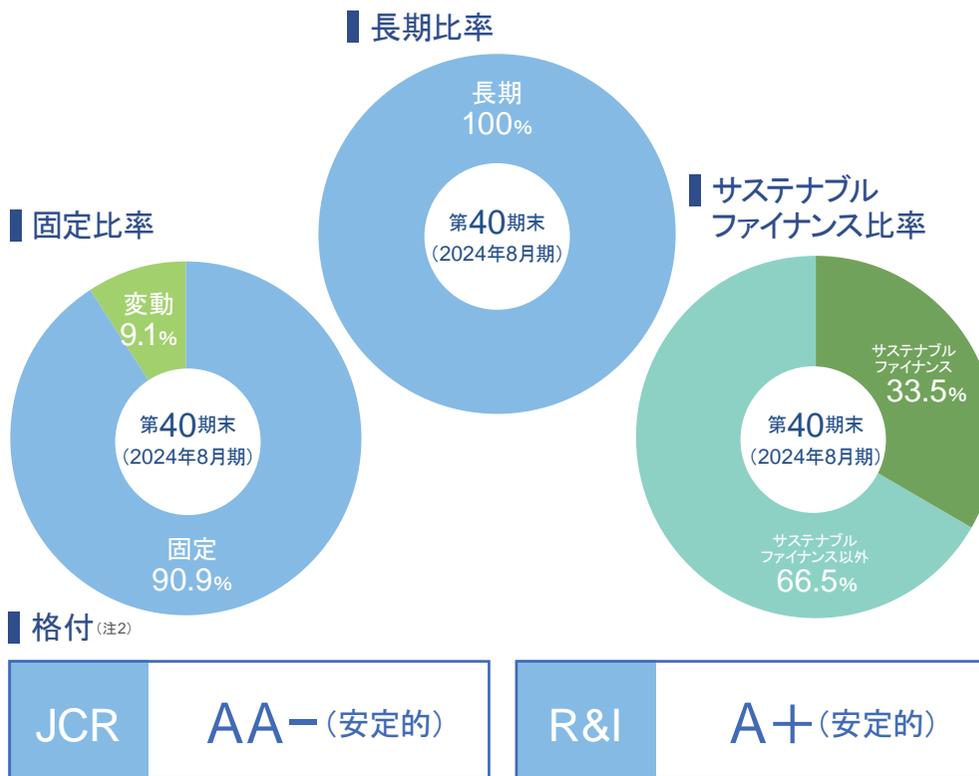


(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

期末借入総額 96,350 百万円

◎第40期（2024年8月期）のリファイナンス実績

調達日	借入先	金額 (百万円)	期間	金利
2024年7月31日	SBI新生銀行	700	8.5年	1.13176% (固定)



(注2)JCR:日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I:格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

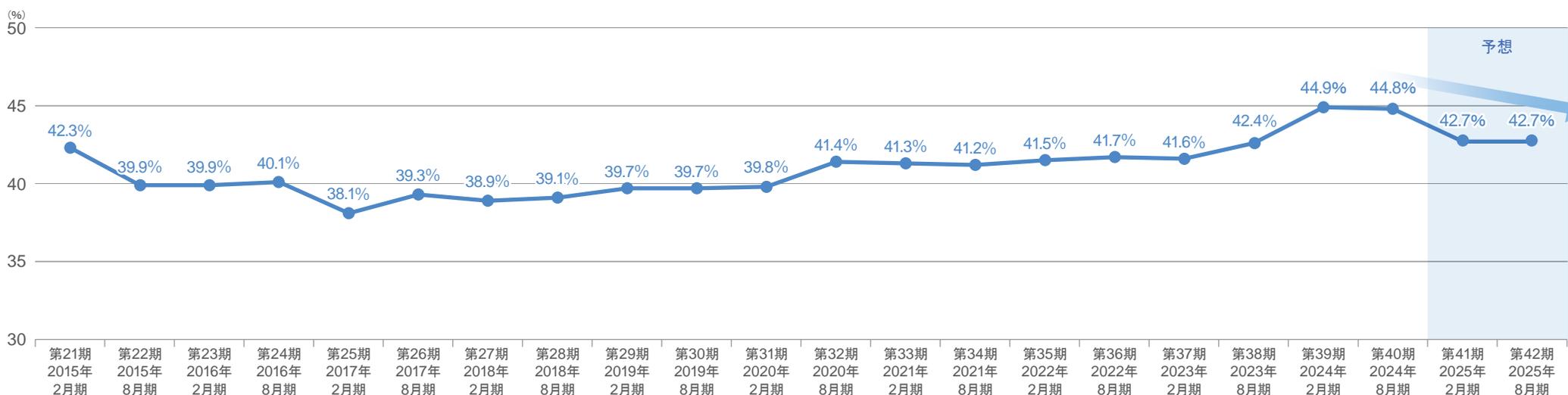
財務状況②

LTV引き下げにより調達余力を確保

返済期限の分散 (2024年8月31日現在)



LTVの推移



鑑定評価額

第40期末の含み益^(注1)は55,998百万円(前期比+4,142百万円)

(単位:百万円)

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第40期末				第39期末				鑑定評価書 作成会社	
			鑑定評価額 ①	帳簿価額 ②	帳簿価額との 差異 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第40期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第40期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,100	29,694	▲594	4.2%	29,000	100	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,800	20,474	1,325	4.3%	21,700	100	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,300	20,195	104	5.3%	20,200	100	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,210	5,430	2,779	5.6%	8,530	▲320	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,400	9,729	670	4.9%	10,100	300	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,650	4,142	507	5.5%	4,660	▲10	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,840	1,883	956	5.4%	2,840	0	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,250	936	313	5.2%	1,220	30	5.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ケースデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,550	2,781	768	5.3%	3,490	60	5.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,223	5,266	▲43	-	5,264	▲41	-	-	谷澤総合鑑定所
	商業施設 合計	106,933	-	107,323	100,536	6,786	-	107,004	319	-	-	-
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	19,100	12,604	6,495	3.8%	19,100	0	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	16,700	8,522	8,177	4.0%	16,100	600	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	7,460	3,646	3,813	3.5%	7,210	250	3.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	10,700	5,604	5,095	3.9%	10,400	300	4.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	9,580	4,338	5,241	4.2%	9,220	360	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,460	2,612	847	3.4%	3,400	60	3.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル(注3)	2,660	6.1%	5,101	2,125	2,975	3.4%	4,921	180	3.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,880	3,744	1,135	4.2%	4,880	0	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,520	3,141	378	4.0%	3,520	0	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,740	7,754	985	3.0%	8,770	▲30	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
	博多筑紫通りセンタービル	4,320	4.7%	4,560	4,499	60	4.1%	4,560	0	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	熊本イーストフロントビル	1,450	5.0%	1,510	1,501	8	4.6%	1,500	10	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	博多FDビジネスセンター	14,100	4.1%	16,600	14,020	2,579	3.5%	16,100	500	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
オフィスビル 合計	83,450	-	111,911	74,115	37,795	-	109,681	2,230	-	-	-	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,650	1,099	550	4.5%	1,640	10	4.5%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	11,500	7,592	3,907	3.8%	11,400	100	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	6,520	4,543	1,976	4.0%	5,930	590	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,079	510	5.1%	2,590	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,160	1,572	587	3.8%	2,100	60	3.9%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,200	835	364	3.8%	1,170	30	3.9%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia 千早	1,280	6.8%	2,110	1,122	987	4.1%	2,060	50	4.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,140	2,691	1,448	3.9%	4,030	110	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,480	1,107	372	3.8%	1,430	50	3.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	アクション別府駅前プレミアム	1,525	3.4%	1,570	1,635	▲65	3.5%	1,570	0	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,940	1,456	483	5.0%	1,870	70	5.2%	▲0.2%	日本不動産研究所
	ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	2,960	2,667	292	4.7%	2,940	20	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	その他 合計	30,391	-	39,820	28,404	11,415	-	38,730	1,090	-	-	-
全物件 合計	220,774	-	259,054	203,056	55,998	-	255,415	3,639	-	-	-	

(注1) 含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。(注2)「取得価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
(注3) 天神ノースフロントビルは2024年8月29日に信託受益権の準共有持分5%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からの5%を差し引いた数値を記載しています。
引き続き保有している信託受益権の準共有持分95%は、P9に記載の通り6,032.5百万円にて譲渡予定です。

損益計算書・分配金（前期比）

巡航分配金目標3,800円を前倒し達成

（単位：百万円）

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

科目		第39期 ～2024年2月29日 (A)	第40期 ～2024年8月31日 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	9,326	9,652	325
	売却益除く営業収益	9,088	9,456	① 368
	売却益	237	195	② ▲42
	営業費用	5,864	5,987	③ 123
	賃貸事業費用	5,166	5,268	101
	資産運用報酬	557	579	22
	資産保管手数料	7	8	0
	一般事務委託手数料	58	63	4
	役員報酬	3	3	-
	その他営業費用	69	65	▲4
営業利益		3,462	3,664	202
営業外損益	営業外収益	0	1	1
	営業外費用	431	440	9
	支払利息（投資法人債を含む）	328	337	9
	融資関連費用	101	101	0
	その他営業外費用	1	1	▲0
経常利益		3,031	3,225	194
税引前当期純利益		3,031	3,225	194
法人税等		1	2	1
当期純利益		3,030	3,223	192

分配金	分配金の額	3,030	3,064	34
	1口当たり分配金	3,807円	3,850円	43円

■営業損益

① アクティブ商業	+125
内 キャナルシティ博多ノキャナルシティ博多-B	+91
パークプレイス大分	+26
木の葉モール橋本	+19
サンリブシティ小倉	▲11
オフィスビル	+214
内 博多FDビジネスセンター	+197
オフィスビル(博多FDビジネスセンター除く)	+17
物流施設	+16
内 ロジシティ久山	+11
ロジシティみなと香椎	+5
アクション別府駅前プレミアム	+10
その他	+13
久留米東楯原SC売却に伴う剥落	▲13
計	+368
(内 水光熱収入 +60)	
② 天神ノースフロントビル売却益	+195
久留米東楯原SC売却益剥落	▲237
計	▲42
③ 外注委託費増	▲23
水光熱費増	▲72
修繕費減	+31
公租公課増	▲67
減価償却費増	▲2
販管費増	▲22
その他費用減	+33
計	▲123

損益計算書・分配金（予想比）

想定を上回るチャンネルシティ博多の売上増加により、分配金は予想比+250円

(単位:百万円)

科目		第40期 予想(第39期決算発表時公表) (A)	第40期 実績 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	9,305	9,652	346
	売却益除く営業収益	9,305	9,456	① 151
	売却益	-	195	② 195
	営業費用	5,999	5,987	③ ▲11
	賃貸事業費用		5,268	
	資産運用報酬		579	
	資産保管手数料		8	
	一般事務委託手数料		63	
	役員報酬		3	
	その他営業費用		65	
	営業利益	3,305	3,664	358
営業外損益	営業外収益	0	1	1
	営業外費用	439	440	0
	支払利息(投資法人債を含む)		337	
	融資関連費用		101	
その他営業外費用		1		
経常利益	2,866	3,225	358	
税引前当期純利益	2,866	3,225	358	
法人税等	1	2	1	
当期純利益	2,865	3,223	357	

分配金	分配金の額	2,865	3,064	199
	1口当たり分配金	3,600円	3,850円	250円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

■営業損益

①アクティブ商業	+147
内 キャンセルシティ博多/キャンセルシティ博多-B	+130
パークプレイス大分	▲5
木の葉モール橋本	+18
サンリブシティ小倉	+2
オフィスビル	+6
その他	▲1
計	+151
(内 水光熱収入 ▲18)	
②天神ノースフロントビル売却益	+195
計	+195
③外注委託費減	+10
水光熱費減	+9
修繕費増	▲24
公租公課減	+13
減価償却費減	+5
販管費増	▲13
その他費用減	+10
計	+11

第41期(2025年2月期)業績予想

前回公表予算3,600円に対して+8.3%の3,900円にて上方修正

(単位:百万円)

項目	第40期実績 (A)	第41期予想 (第39期決算発表時公表) (B)	第41期予想 (今回公表) (C)	第40期実績 差異 (C-A)	第41期 公表予想差異 (C-B)
営業収益	9,652	9,242	10,203	551	960
売却益除く営業収益	9,456	9,242	9,227	① ▲228	▲15
売却益	195	0	975	② 780	975
営業費用	5,987	5,941	5,969	③ ▲18	27
営業利益	3,664	3,301	4,234	570	933
営業外収益	1	0	0	▲1	-
営業外費用	440	435	454	14	19
経常利益	3,225	2,866	3,780	554	913
当期純利益	3,223	2,865	3,779	556	913

分配金の額	3,064	2,865	3,400	336	535
1口当たり分配金	3,850円	3,600円	3,900円	50円	300円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

■第40期実績と第41期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	▲78
内 キャンナルシティ博多/キャンナルシティ博多・B	▲27
パークプレイス大分	▲36
木の葉モール橋本	▲17
サンリブシティ小倉	+2
ロジシティみなと香椎	+23
呉服町ビジネスセンター	▲13
その他	▲16
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(建物)売却に伴う剥落	▲144
計	▲228
(内 水光熱収入)	▲9
②天神ノースフロントビル売却益増	+780
計	+780
③外注委託費減	+6
水光熱費減	+9
修繕費減	+7
公租公課減	+8
減価償却費減	+14
販管費増	▲19
その他費用増	▲6
計	+18

第42期(2025年8月期)業績予想

2025年2月期同様3,900円を確保

(単位:百万円)

項目	第41期予想(今回公表) (A)	第42期予想(今回公表) (B)	第41期予想(今回公表) との差異 (B-A)
営業収益	10,203	10,449	245
売却益除く営業収益	9,227	9,588	① 360
売却益	975	860	② ▲115
営業費用	5,969	6,266	③ 297
営業利益	4,234	4,182	▲51
営業外収益	0	0	-
営業外費用	454	478	23
経常利益	3,780	3,704	▲75
当期純利益	3,779	3,703	▲75
分配金の額	3,400	3,400	-
1口当たり分配金	3,900円	3,900円	-

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

■第41期予想(今回公表)と第42期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	+9
内 キャンナルシティ博多/キャンナルシティ博多・B	▲0
パークプレイス大分	▲0
木の葉モール橋本	+2
サンリブシティ小倉	+7
オフィスビル	+122
内 博多FDビジネスセンター	+59
呉服町ビジネスセンター	+32
オフィスビル(上記2物件除く)	+30
物流施設	+30
内 ロジシティ久山	+20
ロジシティみなと香椎	+10
新規物件取得	+215
内 (仮称)御船物流センター	+186
アクション大手門プレミアム	+28
その他	+22
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲39
計	+360
(内 水光熱収入)	+101
②天神ノースフロントビル売却益減	▲115
計	▲115
③外注委託費増	▲14
水光熱費増	▲100
修繕費増	▲25
公租公課増	▲28
減価償却費増	▲93
販管費増	▲30
その他費用増	▲4
計	▲297

MEMO



Fukuoka REIT

Appendix

第6回公募増資ハイライト

第41期に公募増資を実施

■ ハイライト

1. 今後需要増加が見込まれる熊本エリアの物流施設及び福岡都市圏の住居の取得を通じた資産拡大
2. 鑑定評価額を大幅に上回る物件売却を背景とした含み益の顕在化と着実な分配金成長を企図
3. 都市の成長が続く福岡都市圏を中心とする既存物件の内部成長
4. 安定的な財務基盤の拡充
5. 継続的なスポンサーサポートとグループ一体となった成長戦略

■ 投資口発行による約103億円（第三者割当による4億円を含む）を調達

◎約6年半ぶり6回目の公募増資

● 募集投資口数 ^(注1)	76,000口
● 追加発行後の発行済投資口数	872,000口
● 発行価額総額	103億円
● 発行決議日	2024年8月28日
● 発行価格決定日	2024年9月4日
● 払込日	2024年9月10日

(注1)追加発行口数3,600口を含みます。

■ 新規物件取得（予定）後ポートフォリオ

2024年8月末のポートフォリオ		
物件数	取得価格	平均築年数
35件	220,774百万円	20年2ヶ月
+		
新規取得物件		
物件数	取得（予定）価格	平均築年数 ^(注2)
2件	12,800百万円	0年10ヶ月
新規取得（予定）物件取得後		
物件数 ^(注3)	取得価格	平均築年数 ^(注2)
36件	230,100百万円	18年10ヶ月

(注2)「平均築年数」は、2024年7月1日時点における各物件の築年数を取得価格ベースで加重平均にて算出しています。
(注3)「物件数」は天神ノースフロントビル売却後の数値になります。



(仮称) 御船物流センター



アクション大手門プレミアム

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,850円

項目	(単位:百万円)						第41期	第42期
	第36期 ~2022年8月31日	第37期 ~2023年2月28日	第38期 ~2023年8月31日	第39期(A) ~2024年2月29日	第40期(B) ~2024年8月31日	増減 (B-A)	~2025年2月28日 (予想)	~2025年8月31日 (予想)
営業収益	8,830	9,037	9,284	9,326	9,652	325	10,203	10,449
売却益	—	115	432	237	195	▲42	975	860
NOI	5,370	5,274	5,152	5,531	5,800	269	5,596	5,783
減価償却費	1,514	1,499	1,531	1,609	1,611	2	1,597	1,691
営業利益	3,181	3,223	3,372	3,462	3,664	202	4,234	4,182
経常利益	2,805	2,851	2,988	3,031	3,225	194	3,780	3,704
当期純利益	2,804	2,849	2,987	3,030	3,223	192	3,779	3,703
1口当たり分配金 ⁽¹⁾	3,523円	3,580円	3,753円	3,807円	3,850円			
1口当たり分配金予想 ⁽²⁾	3,500円	3,520円	3,600円	3,755円	3,600円		3,900円	3,900円
実績と予想の差異 ⁽¹⁾⁻⁽²⁾	+23円	+60円	+153円	+52円	+250円		—	—
発行済投資口総数 ^(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		872,000口	872,000口
総資産 ^(期末時点)	201,223	201,442	203,868	214,390	215,083			
負債 ^(期末時点)	99,480	99,653	101,941	112,421	112,921			
純資産 ^(期末時点)	101,743	101,788	101,926	101,969	102,161			
運用日数	184日	181日	184日	182日	184日			
保有物件数 ^(期末時点)	33物件	33物件	35物件	35物件	35物件			
テナント総数 ^(期末時点) ^(注1)	1,021	1,007	1,018	1,031	1,043			
総賃貸可能面積 ^(期末時点)	578,255.35㎡	577,161.81㎡	580,272.77㎡	590,409.24㎡	590,145.62㎡			
稼働率 ^(期末時点) ^(注2)	99.4%	97.9%	99.1%	98.8%	98.9%			
FFO ^(Funds from Operation) ^(注3)	4,318	4,234	4,086	4,401	4,639			
1口当たりFFO	5,425円	5,319円	5,133円	5,529円	5,828円			

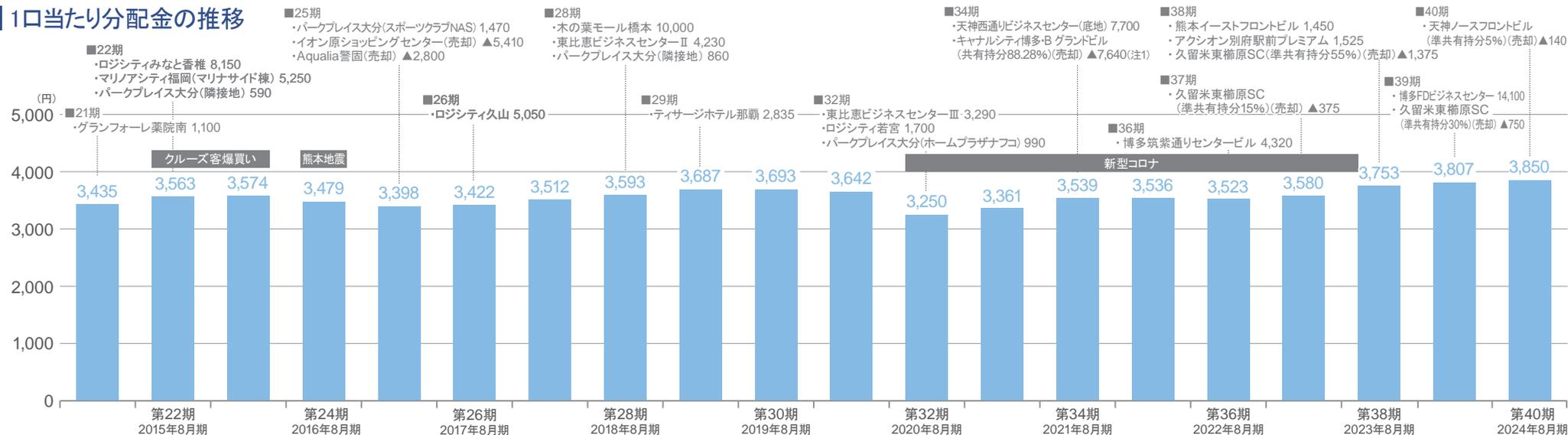
(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
なお、パススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。

(注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

(注3)「FFO」は、当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益により算出しています。

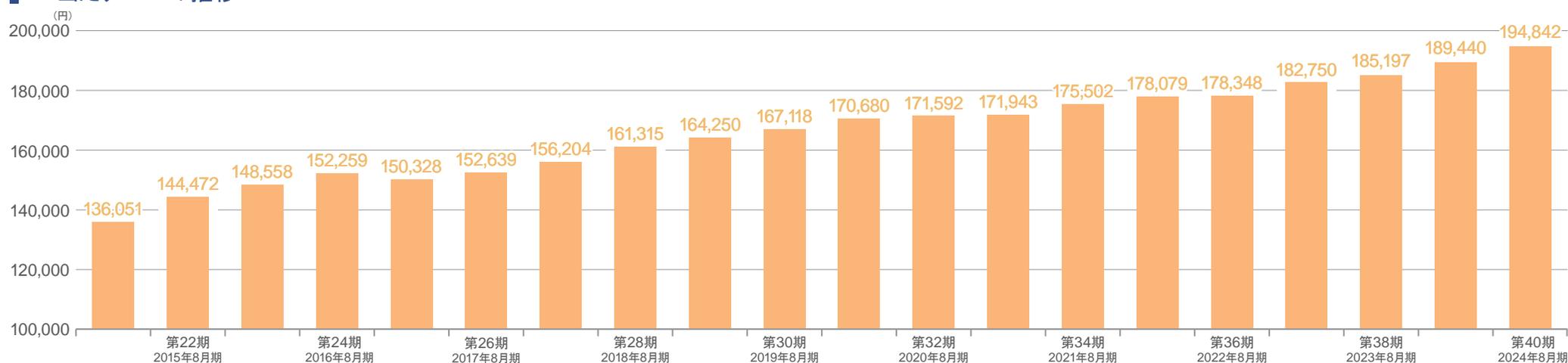
1口当たり分配金・NAVの推移

1口当たり分配金の推移



※物件の金額は百万円単位で記載しています。
 (注1) 金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

1口当たりNAVの推移 (注2)



(注2) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

1	日本初の地域特化型リート 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを活かした運用
2	福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
4	安定的な財務基盤の確保 保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
5	上場以来の安定した分配金とNAVの着実な成長 投資した不動産を適切に運用

福岡リート投資法人の概要

名称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日（東京証券取引所、福岡証券取引所）
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部ガスホールディングス株式会社、株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社、株式会社日本政策投資銀行

ポートフォリオ (注1)	
物件数/資産規模 (注2)	35物件/220,774百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16物件/142,290百万円
含み益	55,998百万円
総賃貸可能面積	590,145.62㎡
稼働率	98.9%

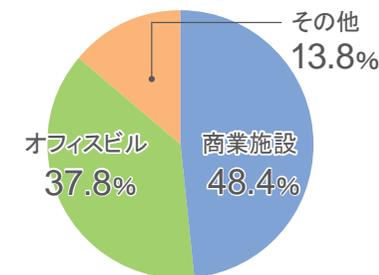
財務データ (注1)	
有利子負債総額	96,350百万円
有利子負債比率 (LTV)	44.8%
固定比率	90.9%
期中平均支払金利	0.70%
格付	JCR AA- (安定的) R&I A+ (安定的)

投資口価格等 (注1)

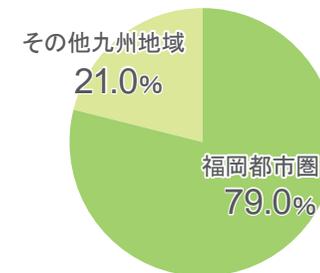
投資口価格	148,400円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	118,126百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	128,344円
1口当たりNAV (注4)	194,842円
第40期分配金実績	1口当たり3,850円 (運用日数 184日)
分配金利回り	5.1% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2024年8月31日現在の数値を記載しています (期中平均支払金利を除く)。
(注2) 取得価格の合計額を記載しています。
(注3) 第10期 (2009年8月期) に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。
なお、物件数は1物件として加算しています。
(注4) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

◎投資タイプ (取得価格ベース)

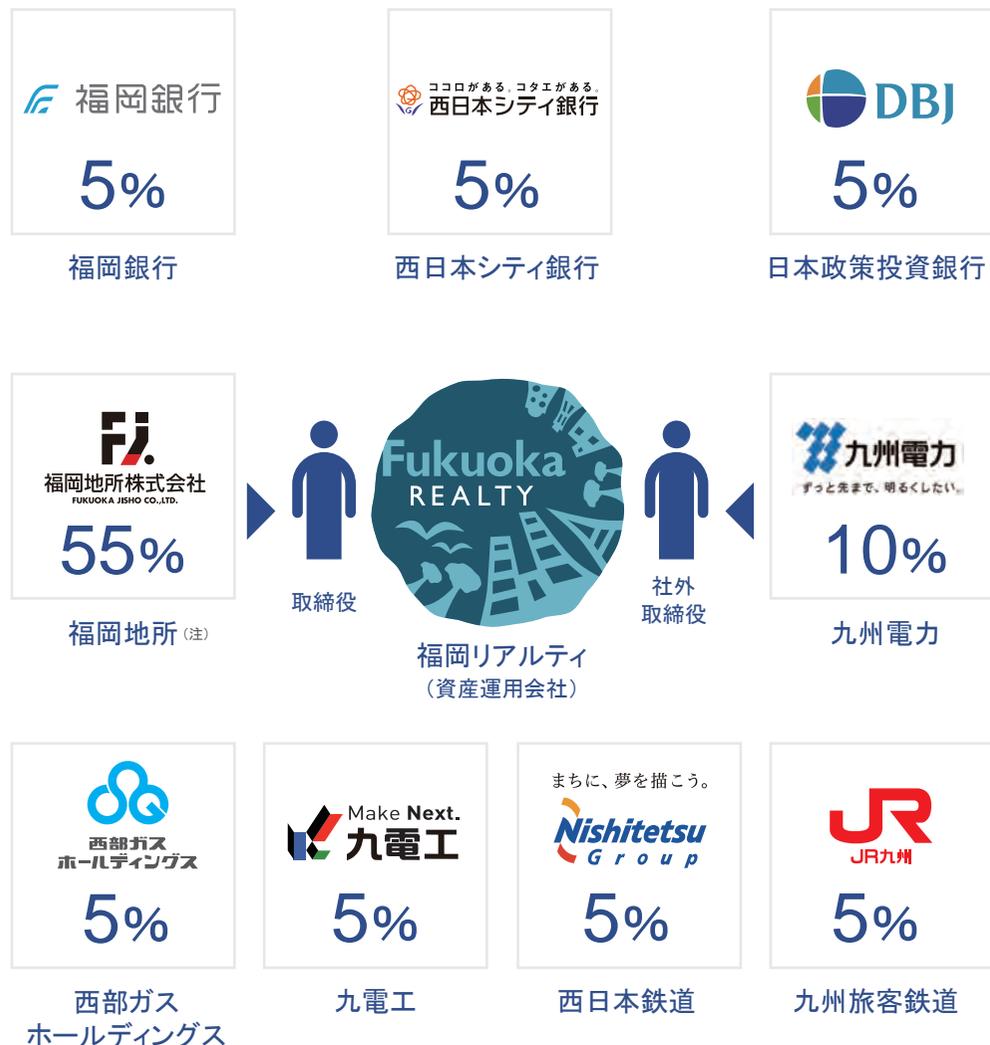


◎投資対象エリア (取得価格ベース)



福岡・九州地域特化型リート

スポンサー体制



(注) 福岡リート投資法人及び福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

投資方針

◎投資対象エリア

60-90% **福岡都市圏**

10-30% **その他九州地域**
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% **その他**

◎投資タイプ

その他 0-30%
(物流施設、住居、ホテル等)

オフィスビル 20-50%

商業施設 40-70%

商業施設の状況

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2023年9月~2024年8月
売上(年間計)^(注1)

283億円
昨年比 +33.6%
(一昨年比 +64.0%)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。インバウンド需要や国内客の獲得に成功し、Alpen FUKUOKA やラーメンスタジアムを中心に売上は好調に推移。

- パークプレイス大分



2023年9月~2024年8月
売上(年間計)

261億円
昨年比 +0.5%
(一昨年比 +6.7%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。食品や家電の売上が好調に推移。ウェブサイトやSNSを積極的に活用し、情報発信を強化。

- 木の葉モール橋本



2023年9月~2024年8月
売上(年間計)

163億円
昨年比 +1.3%
(一昨年比 +12.3%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。ファミリー層をターゲットにしたイベント等が効果的に機能し売上は好調に推移。

- サンリブシティ小倉



2023年9月~2024年8月
売上(年間計)^(注2)

—
昨年比 +0.2%
(一昨年比 +1.5%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。夏物アパレル等の売上が好調に推移。

(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。キャナルシティ博多・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。
(注2) サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

売上昨年同期比

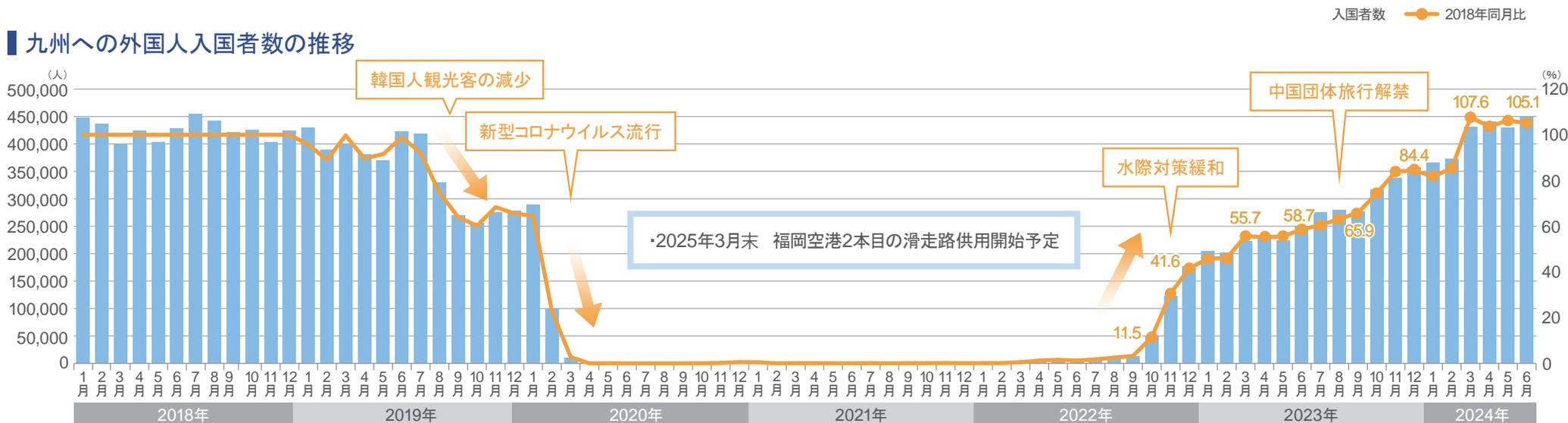
物件名称	2023年												2024年							
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
	第38期 2023年8月期						第39期 2024年2月期						第40期 2024年8月期							
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B ^(注1)	+18.0%						+25.4%						+41.8%							
パークプレイス大分	+5.9%						▲1.2%						+2.1%							
木の葉モール橋本	+11.1%						+1.8%						+0.9%							
サンリブシティ小倉	+2.1%						▲0.2%						+0.7%							
その他商業施設 ^(注3)	+2.6%						▲0.8%						+8.5%							

(注3) スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、花畑SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)をその他商業施設として記載しています。久留米東楠原SCの売上は、譲渡日である2023年11月30日以降減算しています。

インバウンドの状況

九州への外国人入国者数は中国を除きほぼ回復

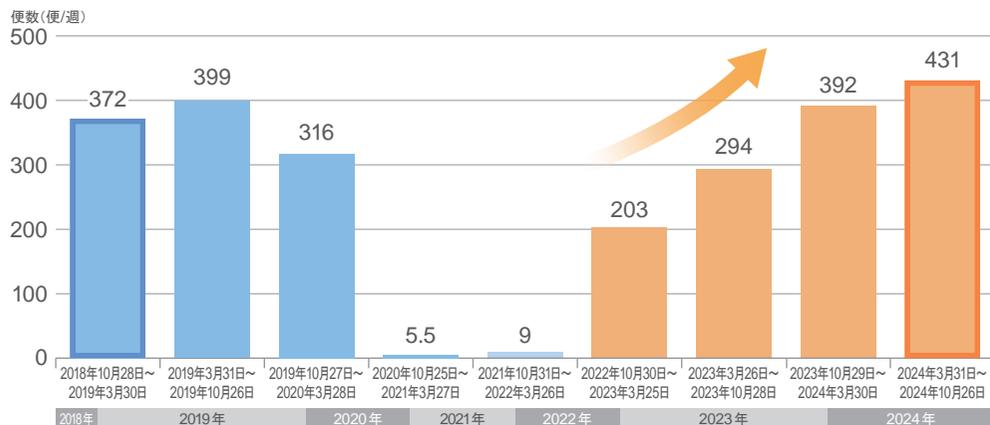
九州への外国人入国者数の推移



(注1) 2024年7月及び8月の入国者数は速報値です。
出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港国際線(旅客便)動向(注2)

◎2024年夏期は2019年同期の水準を超える見込み



(注2) 該期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。
出典：国土交通省「国際線の定期便の概要」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

主要国(地域)から九州への外国人入国者数(2024年6月)

国・地域	2018年6月	2019年6月	2024年6月	2024年6月(2018年比)
韓国	189,739	182,328	200,428	105.6%
中国	149,563	142,737	103,309	69.1%
その他アジア	77,793	86,326	126,124	162.1%
九州合計(注3)	427,996	423,361	449,989	105.1%

(注3) 九州合計はアジア以外の地域からの入国者数も含んでいます。
出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

引き続き賃料増額交渉を実施

新規入居面積及び平均賃料単価の推移



(注1) 平均賃料単価=期末賃料合計/期末総賃貸面積
 (注2) 新規契約のうちフリーレント期間の平均値を算出しています。

賃料増額事例



増額入替

賃料単価増加率

入替前比:+103.1%
 平均比:+4.2%
 対象面積:55坪



増額入替

賃料単価増加率

入替前比:+23.3%
 平均比:+16.3%
 対象面積:114坪



増額改定

賃料単価増加率

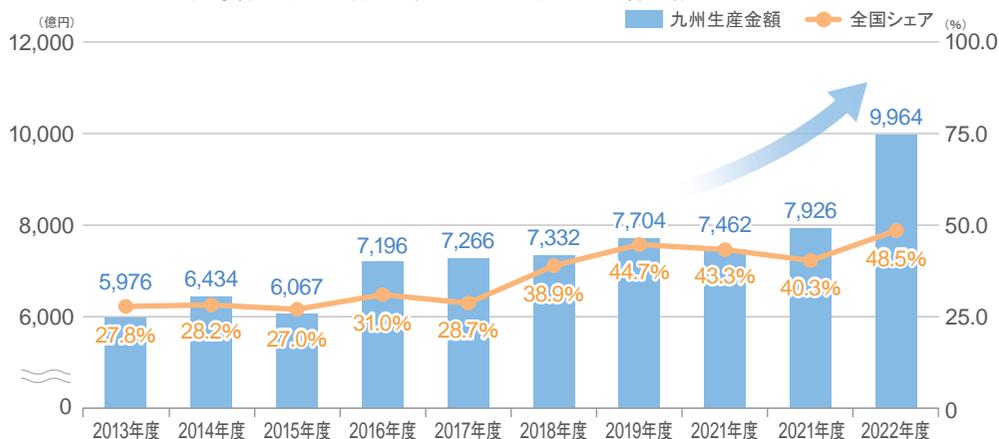
入替前比:+15.4%
 平均比:+9.5%
 対象面積:58坪

半導体関連産業で活気づく九州地方

九州地方は半導体関連産業において、重要な拠点となっており、今後も更なる開発が実施される見込み

九州における半導体生産金額と全国シェアの推移

◎九州における半導体生産金額と全国シェアは、ともに増加傾向



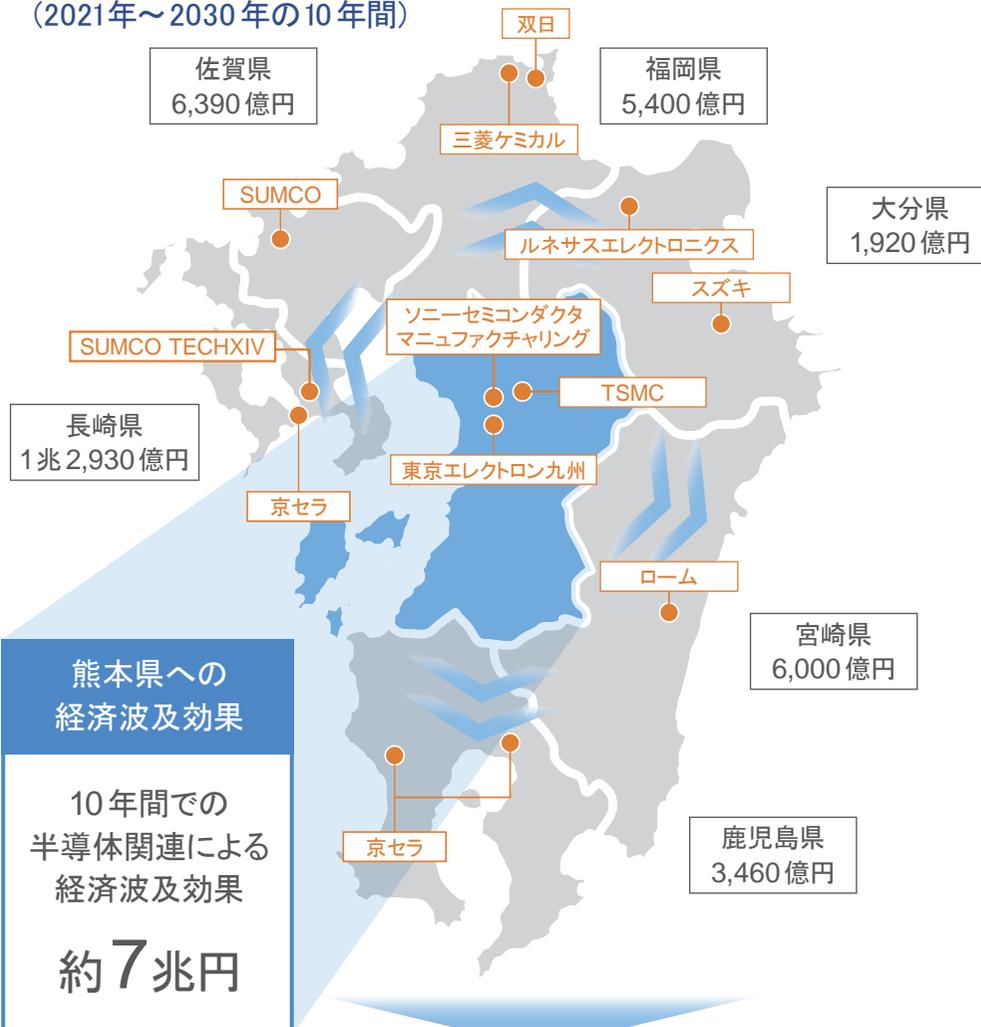
(注)一定規模以上の全数調査のため、工業統計の数値とは異なります。
出典:九州経済産業局「九州地域の鉱工業動向」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

熊本県における主な半導体関連産業の設備投資と生産稼働



(注1)記載の投資額は複数の県(九州外を含む)を跨ぐ投資の合計金額および合計期間です。
(注2)各社及び公的機関が公表している投資額。為替は1ドル=135円として概数を記載しています。
出典:各社プレス、経済産業省資料等の公表資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

九州地方への半導体関連の設備投資による経済波及効果額 (2021年~2030年の10年間)

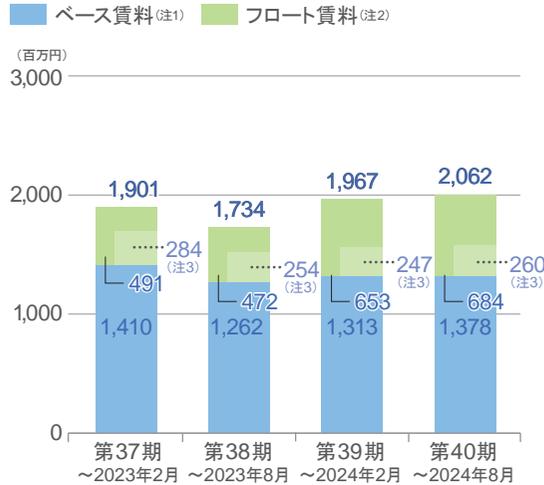


九州地方への経済普及効果 約10兆6,000億円

出典:公益財団法人九州経済調査協会「九州ビジネスレビュー 2024年4月」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

フロート賃料構成比

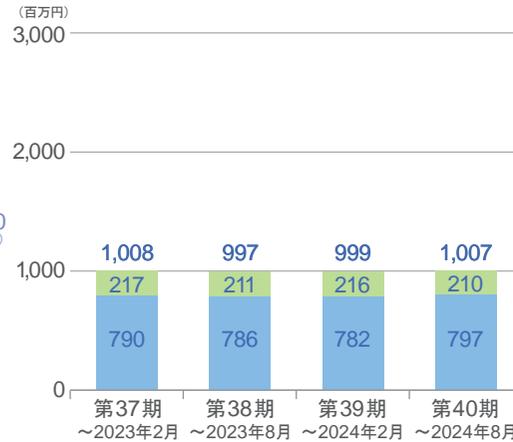
■ アクティブ商業物件別賃料構成比



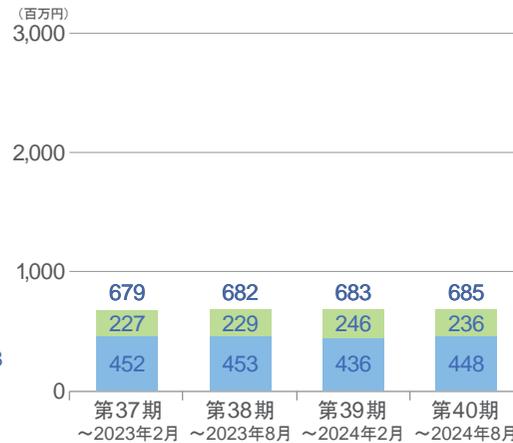
■ キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



■ サンリブシティ小倉



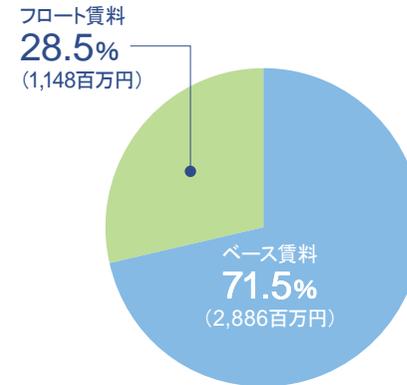
■ パークプレイス大分



■ 木の葉モール橋本

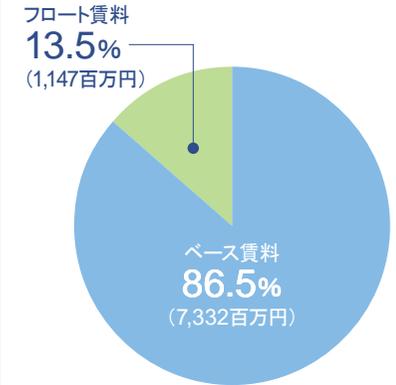
■ アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第40期

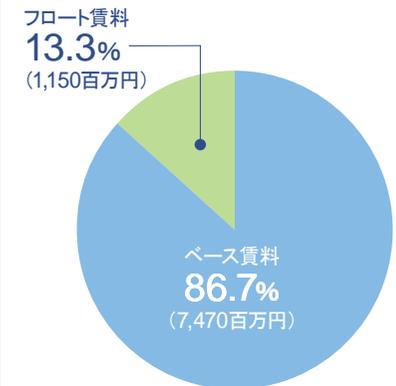


■ ポートフォリオ全体の賃料構成比

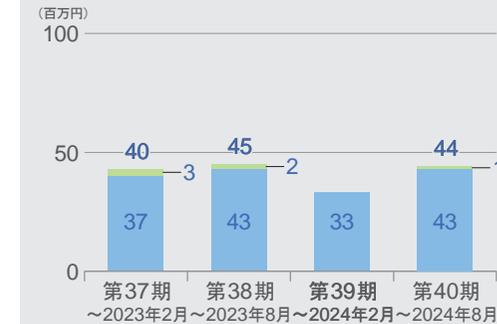
◎ 第39期



◎ 第40期



■ ティサージホテル那覇賃料構成比



■ ティサージホテル那覇

※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。

(注3) キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2024年8月31日現在

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第41期 ~2025年2月	第42期 ~2025年8月	第43期 ~2026年2月	契約残存 年数(年) (注2)
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.1%	●サンリブシティ小倉		17
				●木の葉モール橋本		6
2	イオン九州株式会社	イオン	10.0%	●パークプレイス大分		0
3	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	—	6.1%(注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)		10
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.4%	●キャナルシティ博多		0
				●キャナルシティ博多・B		0
5	株式会社加勢	—	4.2%	●ロジシティ久山		0
6	福岡ロジテム株式会社	—	3.9%	●ロジシティみなと香椎		5
7	株式会社アルペン	Alpen FUKUOKA スポーツデポ ゴルフ5	3.7%	●キャナルシティ博多		9
				●スクエアモール鹿児島宇宿		2
				●熊本インターコミュニティSC		2
8	F-LINE 株式会社	—	3.5%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
9	司企業株式会社	—	3.0%	●ロジシティ若宮		6
10	株式会社ケースホールディングス	ケースデンキ	2.3%	●パークプレイス大分		0

(注1)賃貸比率は「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。

(注2)契約残存年数については、2024年8月31日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。

(注3)6.1%のうちオフィス部分等を0.4%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービル、パークプレイス大分において、6件の普通借家契約を締結しています)。

(注4)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

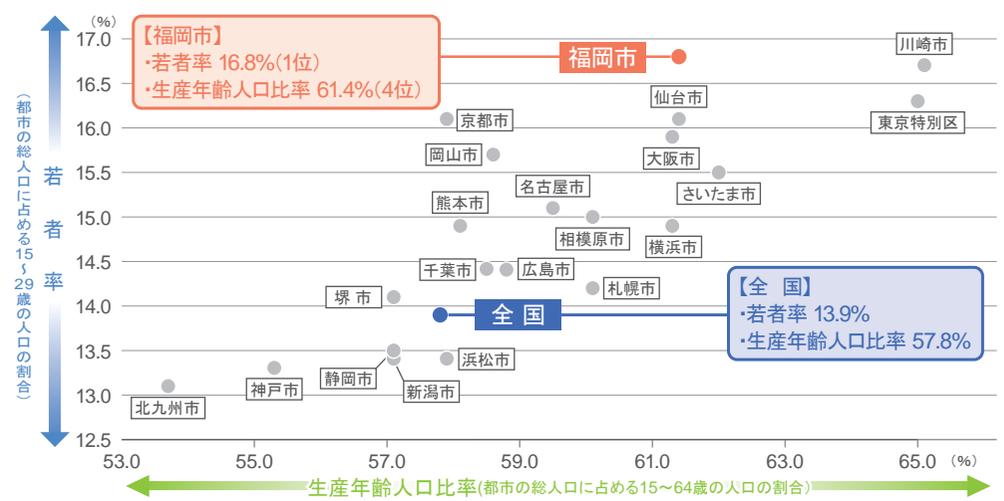
福岡市の近況

人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2023年)



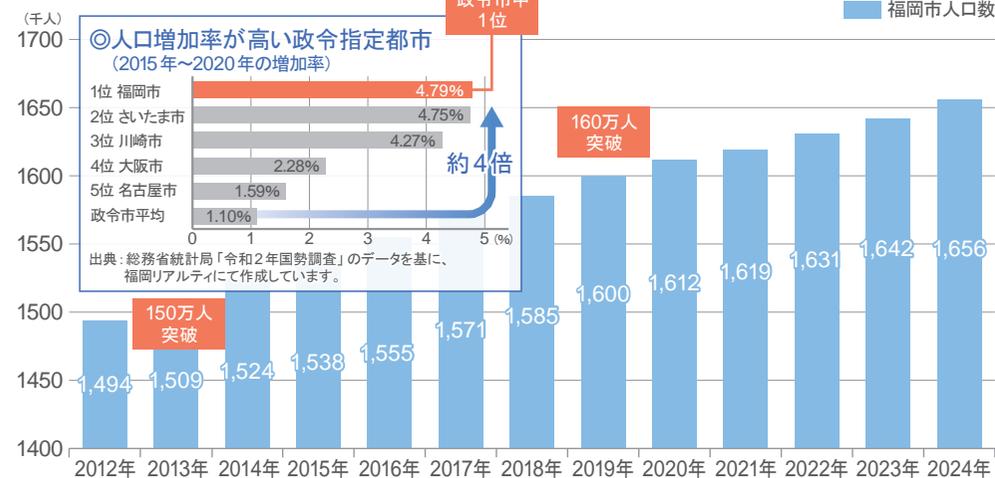
出典: 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和5年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2020年)



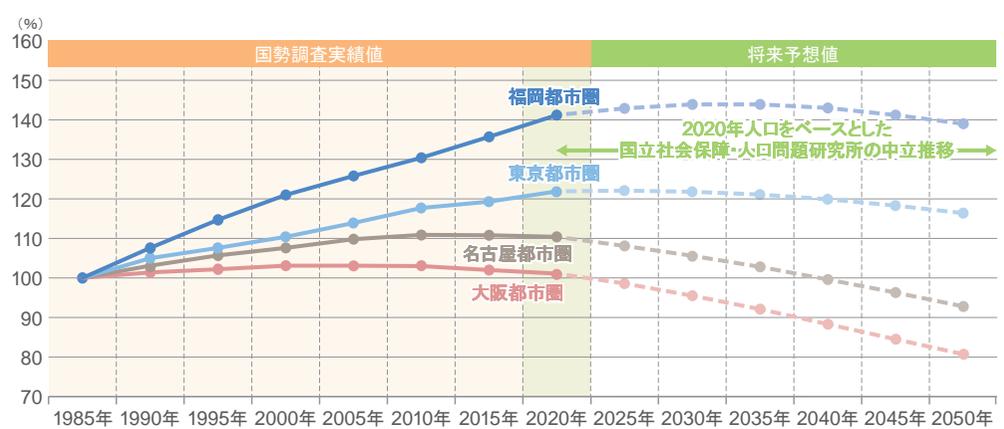
出典: 総務省統計局「令和2年 国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口の推移



※人口数は10月1日時点の数値を記載しています。2024年の人口数は10月1日時点の数値を記載しています。
出典: 福岡市総務企画局「推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

国内主要都市圏の人口増減

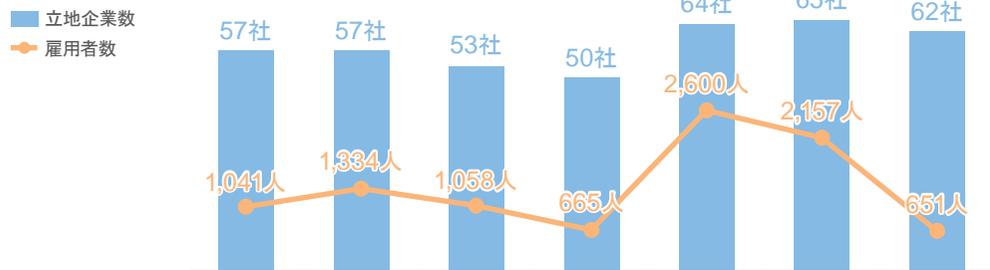


※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは、愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県を指します。
出典: 総務省統計局「令和2年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

福岡市 本社機能・成長分野の立地企業数の推移

◎クリエイティブ関連産業、コールセンターの需要が強い



(うち、主な分野・機能)

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
クリエイティブ関連産業	40社	38社	38社	30社	41社	47社	34社
外国・外資系	13社	14社	15社	12社	15社	12社	16社
コールセンター	9社	7社	2社	8社	8社	6社	6社
本社機能等	1社	7社	6社	0社	7社	5社	14社
国際金融	—	—	—	—	6社	7社	6社

出典：福岡市経済観光文化局『「本社機能・成長分野」の企業立地実績』の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。
※立地企業の内訳の数値は、一部重複しています。

(2023年度主な立地企業)

- ・クリエイティブ関連産業／アルサーガパートナーズ株式会社
- ・人事・経理などの事務機器／株式会社久原本家グループ
- ・国際・金融・外国・外資系／玉山銀行
- ・エヌエヌ生命保険株式会社
- ・VMO Japan 株式会社



■天神ビジネスセンター

福岡県と福岡市が「スタートアップ金融・資産運用特区」に選定(2024年6月) NEW

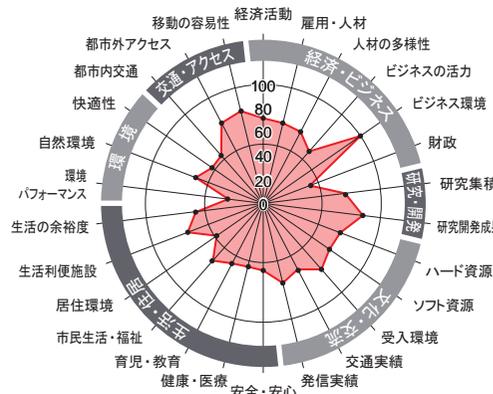
◎国際金融機能の誘致を加速させ、成長分野への資金供給拡大を目指す

(認定された提案)

- ・ベンチャーファンドへの出資規制緩和
- ・銀行グループの投資専門子会社によるスタートアップ出資規制緩和
- ・法人開業手続きの英語対応
- ・外国人の銀行口座開設支援

「日本の都市特性評価」で福岡市のビジネス環境が2年連続全国首位

◎再開発で街の整備が進み、人や企業が集まる循環が生まれている



福岡市の強み

分類	指標グループ	順位
経済・ビジネス	ビジネス環境	1位
交通・アクセス	移動の容易性	2位
交通・アクセス	都市外アクセス	3位
研究・開発	研究開発成果	4位

出典：一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価 Japan Power Cities DATABOOK 2023」のデータを基に福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の企業誘致に向けた取り組み

◎国際金融都市構想(「TEAM FUKUOKA」2020年9月設立)

「福岡らしい国際金融機能の集積により、グローバルな人材が活躍し、継続的にイノベーションを創出する国際都市」を目指す

重点誘致分野の集積効果

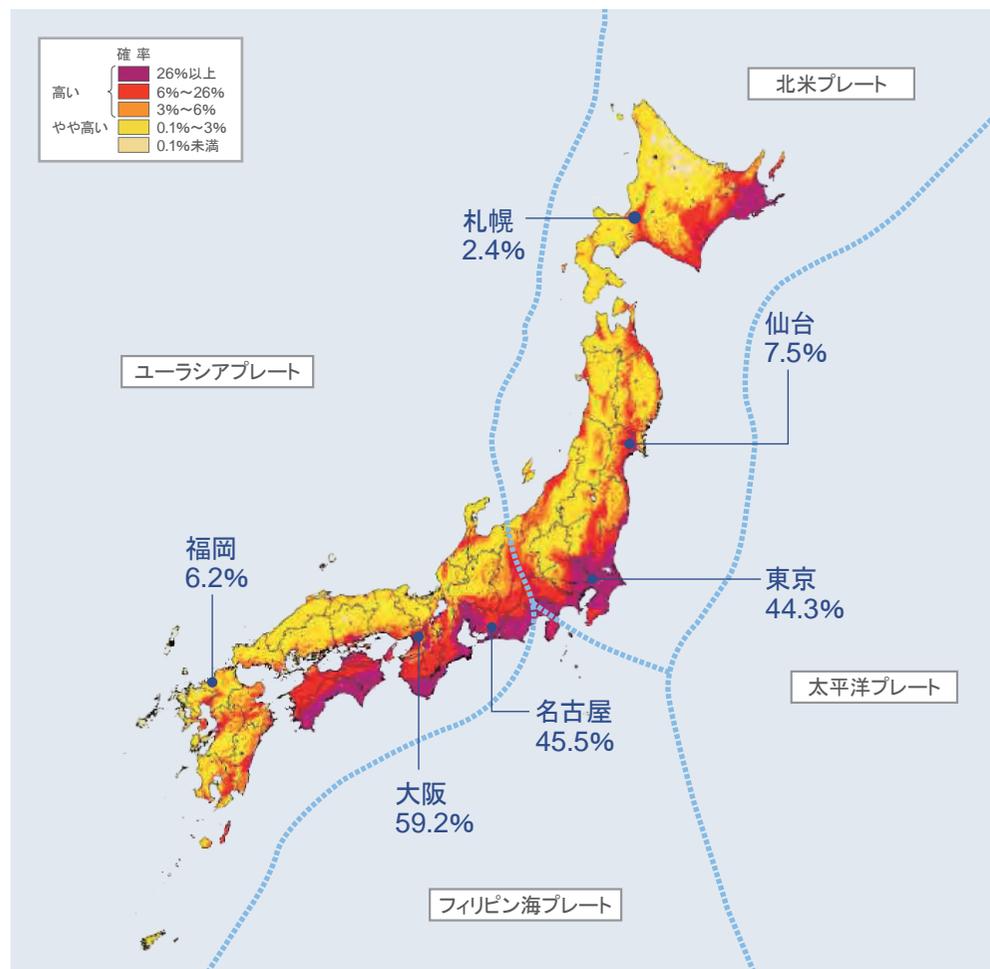
- 資産運用業**
 - ☑ 海外からの**成長資金**をスタートアップや地場企業へ提供
 - ☑ **ファンド機能**の取り組みによる誘致促進、企業成長
- FinTech**
 - ☑ **イノベーション**の創出、高度な金融サービスの提供
 - ☑ **エンジニア、理工系人材**の活躍
- BCP 対応業務**
 - ☑ 日本における**国際金融拠点の分散化**
(東京一極集中の是正)

福岡・九州の地震リスク等

保有物件（建物）すべてに地震保険を付保

確率論的地震動予測地図

◎今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率
（平均ケース・全地震）

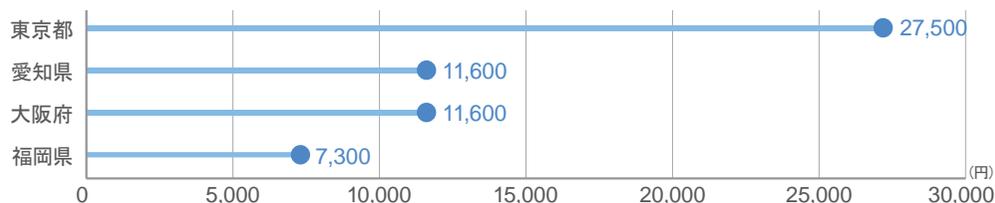


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能



※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

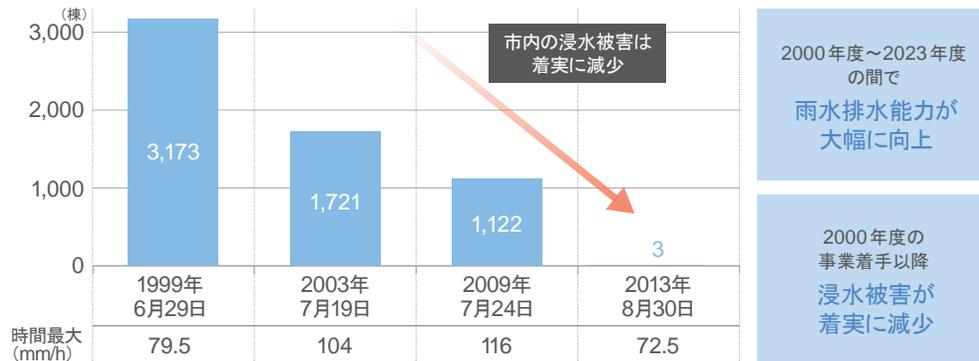
その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



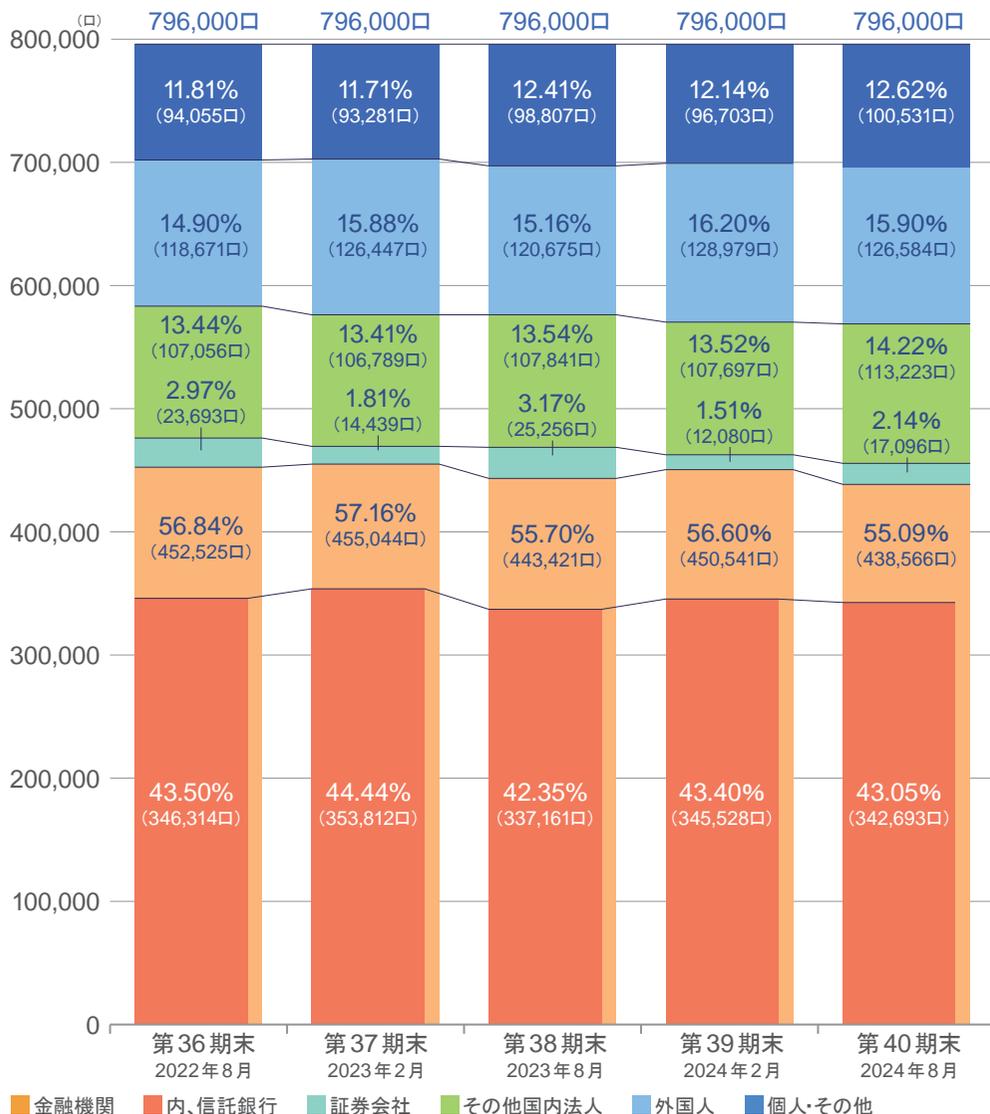
◎市内における主な浸水被害の状況



出典：福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパンフレットを基に、福岡リアルティにて作成しています。

投資主データ

投資主カテゴリー別分布状況（所有投資口数の割合）



※比率は記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

投資主カテゴリー別投資主数・所有投資口数（第40期末）

2024年8月31日現在

	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人・その他	14,010名	95.85%	100,531口	12.62%
外国人	245名	1.67%	126,584口	15.90%
その他国内法人	255名	1.74%	113,223口	14.22%
証券会社	21名	0.14%	17,096口	2.14%
金融機関	85名	0.58%	438,566口	55.09%
(内、信託銀行)	9名	0.06%	342,693口	43.05%
合計	14,616名	100.00%	796,000口	100.00%

主要投資主（第40期末）

2024年8月31日現在

順位	投資主	所有投資口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	207,592口	26.07%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	87,770口	11.02%
3	福岡地所株式会社	85,443口	10.73%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	39,079口	4.90%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,313口	1.67%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,856口	1.61%
7	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
8	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%
9	株式会社常陽銀行	7,670口	0.96%
10	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG(FE-AC)	6,905口	0.86%

投資口価格推移



(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。

(注2) 2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

貸借対照表（前期比）

科目		第39期 (A) 2024年2月29日	第40期 (B) 2024年8月31日	差異 (B-A)
資産の部	流動資産	9,138	10,663	1,524
	現金及び預金	3,304	3,883	578
	信託現金及び信託預金	4,206	4,670	464
	営業未収入金	954	1,075	121
	前払費用	288	267	▲ 20
	未収消費税等	371	-	▲ 371
	その他	12	765	753
	固定資産	205,231	204,400	▲ 831
	有形固定資産	198,286	197,548	▲ 738
	建物	1,893	1,871	▲ 22
	構築物	23	23	▲ 0
	工具、器具及び備品	2	2	▲ 0
	土地	1,684	1,684	▲ 0
	信託建物	71,643	70,997	▲ 645
	信託構築物	1,018	1,004	▲ 14
	信託機械及び装置	748	715	▲ 33
	信託工具、器具及び備品	238	250	12
	信託土地	121,016	120,960	▲ 56
	信託建設仮勘定	15	38	22
	無形固定資産	5,547	5,546	▲ 0
	信託借地権	5,545	5,545	-
	信託その他無形固定資産	1	1	▲ 0
	投資その他の資産	1,397	1,305	▲ 91
	繰延税金資産	1	0	▲ 1
	敷金及び保証金	10	10	-
	信託差入敷金及び保証金	335	335	-
	長期前払費用	1,050	960	▲ 90
	繰延資産	21	20	▲ 1
	資産合計	214,390	215,083	692

(単位:百万円)

科目		第39期 (A) 2024年2月29日	第40期 (B) 2024年8月31日	差異 (B-A)
負債の部	流動負債	6,193	7,790	1,596
	営業未払金	871	574	▲ 297
	1年内返済予定の長期借入金	2,700	3,900	1,200
	未払金	19	13	▲ 5
	未払費用	463	488	24
	未払法人税等	3	0	▲ 2
	未払消費税等	-	461	461
	前受金	1,058	1,028	▲ 29
	預り金	1,078	1,323	245
	固定負債	106,227	105,131	▲ 1,096
	投資法人債	3,000	3,000	-
	長期借入金	90,650	89,450	▲ 1,200
	預り敷金及び保証金	835	861	26
	信託預り敷金及び保証金	11,742	11,820	77
負債合計	112,421	112,921	500	

純資産の部	投資主資本	101,969	102,161	192
	出資総額	98,938	98,938	-
	剰余金合計	3,030	3,223	192
	純資産合計	101,969	102,161	192

負債純資産合計	214,390	215,083	692
---------	---------	---------	-----

キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円）

区 分	第 39 期 (A) ~2024 年 2 月 29 日	第 40 期 (B) ~2024 年 8 月 31 日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,724	4,953	1,229
税引前当期純利益	3,031	3,225	194
減価償却費	1,609	1,611	2
投資法人債発行費償却	1	1	▲ 0
受取利息	▲ 0	▲ 0	▲ 0
支払利息	328	337	9
不動産等売却益	▲ 237	▲ 195	42
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲ 162	▲ 121	41
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	▲ 371	371	743
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲ 11	461	472
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲ 62	5	68
未払金の増減額 (▲は減少)	2	▲ 5	▲ 8
未払費用の増減額 (▲は減少)	6	19	12
前受金の増減額 (▲は減少)	▲ 7	▲ 29	▲ 22
預り金の増減額 (▲は減少)	▲ 47	245	292
前払費用の増減額 (▲は増加)	▲ 28	20	49
長期前払費用の増減額 (▲は増加)	▲ 56	90	146
その他	36	▲ 749	▲ 785
小計	4,030	5,288	1,258
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲ 305	▲ 332	▲ 27
法人税等の支払額	▲ 0	▲ 3	▲ 2
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 13,636	▲ 881	12,755
有形固定資産の取得による支出	▲ 0	▲ 3	▲ 3
信託有形固定資産の売却による収入	815	307	▲ 508
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 14,953	▲ 1,288	13,664
信託無形固定資産の取得による支出	▲ 1	-	1
預り敷金及び保証金の受入による収入	5	35	29
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 7	▲ 9	▲ 1
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	637	216	▲ 421
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 124	▲ 138	▲ 14
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	▲ 8	-	8
使途制限付信託預金の払出による収入	2	1	▲ 0
使途制限付信託預金の預入による支出	▲ 2	▲ 2	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,912	▲ 3,029	▲ 9,942
短期借入れによる収入	21,900	-	▲ 21,900
短期借入金の返済による支出	▲ 21,900	-	21,900
長期借入れによる収入	16,400	700	▲ 15,700
長期借入金の返済による支出	▲ 4,500	▲ 700	3,800
投資法人債の償還による支出	▲ 2,000	-	2,000
分配金の支払額	▲ 2,987	▲ 3,029	▲ 42
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	▲ 2,999	1,042	4,042
現金及び現金同等物の期首残高	10,459	7,460	▲ 2,999
現金及び現金同等物の期末残高	7,460	8,503	1,042

賃貸事業収支（商業施設）

(単位:百万円)

商業施設(アクティブ商業)	科目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	木の葉モール橋本	第40期合計(A)	第39期合計(B)	差異(A-B)	予想(C) (注1)	差異(A-C)
		第40期 (2024年3月1日~2024年8月31日)									
		184日						182日	2日		
	①不動産賃貸事業収益合計	1,118	994	1,186	280	859	4,439	4,314	125	4,297	142
	不動産賃貸収入	1,105	957	1,012	280	685	4,041	3,943	98		
	その他 不動産賃貸収入	13	37	173	-	174	398	371	26		
	②不動産賃貸事業費用合計	459	565	607	49	566	2,248	2,189	59	2,216	31
	外注委託費	291	376	291	8	304	1,273	1,258	14		
	修繕費	12	14	40	1	33	103	99	4		
	原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
	公租公課	89	109	97	35	41	373	366	6		
	損害保険料	5	7	5	1	2	22	21	0		
	水道光熱費	25	39	152	-	99	317	284	32		
	その他 不動産賃貸費用	33	17	18	2	84	157	157	0		
	③NOI(=①-②)	659	428	578	231	293	2,191	2,125	65	2,081	110
	④減価償却費	243	197	199	53	101	796	791	5		
	⑤賃貸事業利益(=③-④)	415	231	379	177	191	1,395	1,334	60		
	NOI利回り(対取得価格)	4.1%	4.1%	5.9%	7.0%	5.9%	4.9%	4.8%	0.1%		
	資本的支出	208	301	79	0	33	623	399	224		

商業施設(その他)	科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	花畑SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	第40期合計(A)	第39期合計(B)	差異(A-B)	予想(C) (注1)	差異(A-C)
		第40期 (2024年3月1日~2024年8月31日)									
		184日						182日	2日		
	①不動産賃貸事業収益合計	250	89	40	105	177	664	675	▲ 11	661	3
	不動産賃貸収入	220	89	40	105	177	633	648	▲ 14		
	その他 不動産賃貸収入	30	0	-	0	-	30	26	3		
	②不動産賃貸事業費用合計	83	9	6	11	22	133	139	▲ 6	129	3
	外注委託費	38	2	1	1	1	45	46	▲ 0		
	修繕費	2	-	0	0	0	3	8	▲ 4		
	原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
	公租公課	16	5	3	7	19	52	54	▲ 1		
	損害保険料	0	0	0	0	0	2	2	▲ 0		
	水道光熱費	23	-	-	-	-	23	20	2		
	その他 不動産賃貸費用	2	0	0	1	0	4	7	▲ 2		
	③NOI(=①-②)	167	80	34	94	154	531	536	▲ 4	532	▲ 0
	④減価償却費	31	9	4	16	22	83	91	▲ 8		
	⑤賃貸事業利益(=③-④)	136	70	30	78	131	447	444	3		
	NOI利回り(対取得価格)	6.3%	6.7%	6.1%	5.3%	5.9%	6.1%	5.9%	0.1%		
	資本的支出	14	1	1	-	-	17	6	11		

(注1)第39期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

（単位：百万円）

科目	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	呉服町ビジネスセンター	サニックス博多ビル	大博通りビジネスセンター	東比恵ビジネスセンター	天神西通りセンタービル	天神ノースフロントビル	東比恵ビジネスセンターⅡ	東比恵ビジネスセンターⅢ	天神西通りビジネスセンター（底地）	博多筑紫通りセンタービル	熊本イーストフロントビル	博多FDビジネスセンター	第40期合計(A)	第39期合計(B)	差異(A-B)	予想(C) (注2)	差異(A-C)
	第40期 (2024年3月1日～2024年8月31日)														182日	2日		
	(運用期間)	184日																
①不動産賃貸事業収益合計	653	599	209	332	370	86	151	164	98	159	137	48	348	3,360	3,145	215	3,354	6
不動産賃貸収入	651	533	197	332	343	86	123	149	94	159	128	43	326	3,168	2,977	191		
その他 不動産賃貸収入	2	66	12	0	26	-	28	14	4	-	9	4	22	191	167	23		
②不動産賃貸事業費用合計	233	193	65	91	131	22	46	55	20	24	45	21	114	1,065	1,001	63	1,096	▲ 31
外注委託費	156	74	18	56	41	1	10	18	7	-	17	9	33	445	437	8		
修繕費	9	11	2	0	0	2	0	2	0	-	2	0	1	34	68	▲ 33		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	52	43	28	31	16	18	10	9	7	23	13	5	38	297	238	58		
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	-	0	0	1	13	13	0		
水道光熱費	7	58	12	-	29	-	23	12	4	-	8	5	28	191	158	33		
その他 不動産賃貸費用	6	2	3	1	41	0	0	10	0	0	1	0	11	81	85	▲ 3		
③NOI(=①-②)	420	406	144	241	238	63	105	108	78	135	92	27	233	2,295	2,143	152	2,258	37
④減価償却費	83	74	28	66	47	10	30	41	19	-	16	10	73	503	498	4		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	336	332	115	174	191	53	74	67	58	135	75	16	160	1,792	1,644	147		
NOI利回り(対取得価格)	5.8%	7.3%	6.5%	6.9%	8.1%	4.9%	7.5%(注1)	5.2%	4.7%	3.5%	4.3%	3.8%	3.3%	5.5%	5.1%	0.4%		
資本的支出	87	9	0	1	106	-	1	-	-	-	40	1	0	249	332	▲ 82		

科目	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	ロジシティ若宮	アメックス赤坂門タワー	シティハウスけやき通り	Aqualia千早	ディー・ウイングタワー	グランフォーレ薬院南	アクシオン別府駅前プレミアム	ホテルフォルツァ大分	ティサージュホテル那覇	第40期合計(A)	第39期合計(B)	差異(A-B)	予想(C) (注2)	差異(A-C)
	第40期 (2024年3月1日～2024年8月31日)													182日	2日		
	(運用期間)	184日															
①不動産賃貸事業収益合計					65	39	60	117	40	31	63	44	991	953	38	991	0
不動産賃貸収入					65	39	58	112	39	30	63	44	943	910	32		
その他 不動産賃貸収入					0	0	1	4	1	1	-	-	48	42	6		
②不動産賃貸事業費用合計					16	9	13	26	10	6	10	10	209	226	▲ 17	215	▲ 5
外注委託費					5	2	3	7	2	1	0	0	35	35	0		
修繕費	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	0	1	1	2	1	0	0	3	18	15	2		
原状回復費					1	-	1	2	1	0	-	-	8	9	▲ 1		
公租公課					5	3	4	8	2	1	7	5	93	90	3		
損害保険料					0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0		
水道光熱費					0	0	0	2	0	0	-	-	30	26	4		
その他 不動産賃貸費用					1	1	1	2	1	3	2	0	17	43	▲ 26		
③NOI(=①-②)	41	185	123	72	49	30	47	91	29	24	52	33	782	726	55	776	5
④減価償却費	9	39	38	15	15	8	12	18	11	7	27	24	228	227	1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	31	146	85	57	33	22	34	72	18	17	25	9	553	498	54		
NOI利回り(対取得価格)	6.6%	4.6%	4.9%	8.5%	4.8%	5.5%	7.4%	6.5%	5.4%	3.3%	6.8%	2.4%	5.1%	4.8%	0.4%		
資本的支出	-	52	5	1	7	1	2	22	0	-	1	0	95	232	▲ 137		

(注1)2024年8月29日に信託受益権の準共有持分5%譲渡を完了しており、期中平均取得価格を用いて算出しています。(注2)第39期決算発表時公表予想(注3)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

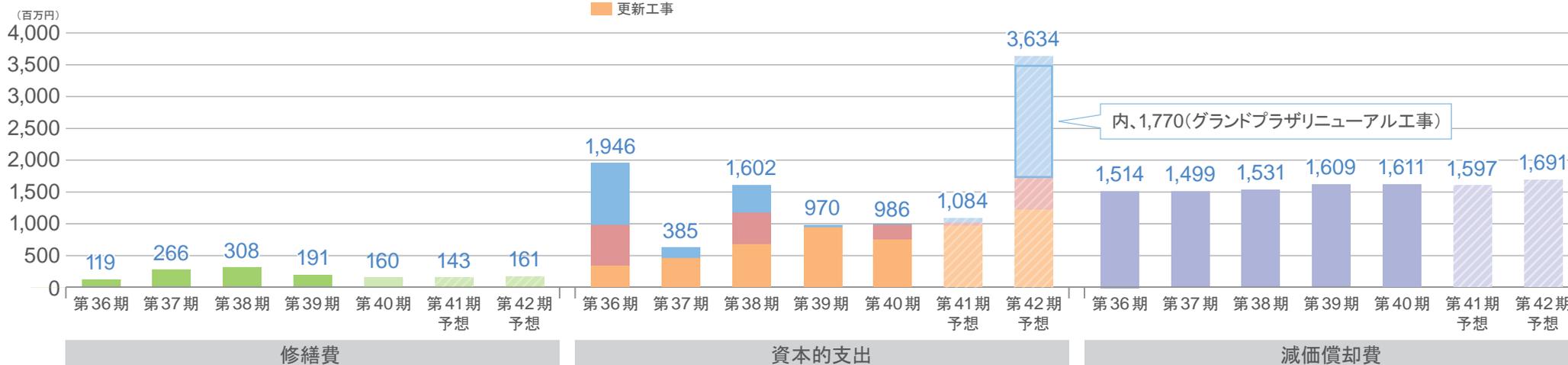
賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

(単位:百万円)

科目 (運用期間)	第40期合計 (A)	第39期合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C)(注)	差異 (A-C)
	2024年3月1日～ 2024年8月31日 184日	2023年9月1日～ 2024年2月29日 182日	2日		
①不動産賃貸事業収益合計	9,456	9,088	368	9,305	151
不動産賃貸収入	8,787	8,480	307		
その他 不動産賃貸収入	669	608	60		
②不動産賃貸事業費用合計	3,656	3,557	98	3,676	▲20
外注委託費	1,801	1,777	23		
修繕費	160	191	▲31		
原状回復費	8	9	▲1		
公租公課	817	749	67		
損害保険料	44	43	0		
水道光熱費	562	489	72		
その他 不動産賃貸費用	261	294	▲32		
③NOI(=①-②)	5,800	5,531	269	5,628	171
④減価償却費	1,611	1,609	2		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	4,188	3,922	266		
NOI利回り(対取得価格)	5.3%	5.0%	0.3%		
資本的支出	986	970	15		

(注)第39期決算発表時公表予想

修繕費・資本的支出・減価償却費



ポートフォリオ一覧①

2024年8月31日現在

	物件名称	築年数(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率	取得日	取得先(注3)	総賃貸可能面積 (㎡)(注4)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点(注5)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	28年 4ヶ月	32,000	14.5%	2004/11/9	スポンサー	48,176.33	97.7%	23	Alpen FUKUOKA、ワシントンホテル
	キャナルシティ博多・B	28年 4ヶ月	21,060	9.5%	2011/3/2	外部	31,141.44	94.3%	39	OPA、MUJIキャナルシティ博多
	パークプレイス大分	22年 5ヶ月	19,610	8.9%	2004/11/9	スポンサー	121,183.61	100.0%	99	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	19年 5ヶ月	6,633	3.0%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	13年 5ヶ月	10,000	4.5%	2018/3/1	スポンサー	22,191.52	99.5%	123	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	17年 11ヶ月	5,300	2.4%	2006/9/28	スポンサー	14,602.88	99.1%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	17年 9ヶ月	2,400	1.1%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックス
	花畑SC	17年 1ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス、マツモトキヨシ
	ケーズデンキ鹿児島本店	16年 9ヶ月	3,550	1.6%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	23年10ヶ月	5,250	2.4%	2015/5/1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	エフ・ジェイエンターテインメントワークス
商業施設合計又は平均	—	106,933	48.4%	—	—	348,881.80	99.1%	303	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	28年 4ヶ月	14,600	6.6%	2004/11/9	スポンサー	23,031.14	99.6%	63	ベルシステム24、TOTO
	呉服町ビジネスセンター	20年10ヶ月	11,200	5.1%	2004/11/9	スポンサー	19,905.34	99.1%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	23年 5ヶ月	4,400	2.0%	2005/9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	22年 5ヶ月	7,000	3.2%	2006/3/16	スポンサー	14,677.35	99.6%	(注6) 71	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	15年 6ヶ月	5,900	2.7%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,482.02	99.4%	24	フォレストホールディングス、富士通
	天神西通りセンタービル	27年11ヶ月	2,600	1.2%	2013/2/1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル(注7)	14年 7ヶ月	2,660	1.2%	2013/3/28	外部	4,998.56	100.0%	12	楽天カード、ブルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	8年 6ヶ月	4,230	1.9%	2018/3/1	スポンサー	6,214.77	100.0%	2	富士通、セブン-イレブン・ジャパン
	東比恵ビジネスセンターⅢ	4年 5ヶ月	3,290	1.5%	2020/5/29	スポンサー	2,981.14	100.0%	6	三井ホーム、大日本ダイヤコンサルティング
	天神西通りビジネスセンター(底地)	—	7,700	3.5%	2021/6/1	スポンサー	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
	博多筑紫通りセンタービル	32年 7ヶ月	4,320	2.0%	2022/3/1	外部	5,994.42	88.8%	15	ヤマエ久野、ウエスコ
	熊本イーストフロントビル	30年 8ヶ月	1,450	0.7%	2023/3/28	外部	3,114.07	87.6%	7	三井住友海上火災保険、日能研
	博多FDビジネスセンター	1年 6ヶ月	14,100	6.4%	2023/9/1	スポンサー	12,102.05	90.4%	15	ステート・ストリート信託銀行、アクセンチュア
オフィスビル合計又は平均	—	83,450	37.8%	—	—	117,477.44	97.8%	268	—	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	16年 3ヶ月	1,250	0.6%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	10年 4ヶ月	8,150	3.7%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	9年 7ヶ月	5,050	2.3%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	19年 6ヶ月	1,700	0.8%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	司企業
	アメックス赤坂門タワー	19年 1ヶ月	2,060	0.9%	2006/9/1	外部	4,821.25	95.1%	64	—
	シティハウスけやき通り	16年 9ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia 千早	16年 8ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	98.9%	104	—
	ディー・ウイングタワー	18年 6ヶ月	2,800	1.3%	2013/3/1	外部	7,187.59	97.1%	132	—
	グランフォーレ薬院南	16年 8ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	98.0%	97	—
	アクシオン別府駅前プレミアム	1年 5ヶ月	1,525	0.7%	2023/4/27	外部	1,937.75	96.3%	26	—
	ホテルフォルツァ大分	16年 0ヶ月	1,530	0.7%	2013/3/1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	ティサージュホテル那覇	6年 6ヶ月	2,835	1.3%	2018/12/7	外部	3,758.76	100.0%	1	ネストホテルジャパン
	その他合計又は平均	—	30,391	13.8%	—	—	123,786.38	99.5%	472	—
全物件合計又は平均	20年 2ヶ月	220,774	100.0%	—	—	590,145.62	98.9%	1,043	—	

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。土地のみを保有している物件は、「—」としています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。

(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

(注3)スポンサーによるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。

(注4)土地のみを保有している物件は、土地の賃貸借面積を記載しています。

(注5)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

(注6)大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、オフィスのテナント13、住宅のテナント58です。

(注7)天神ノースフロントビルは2024年8月29日に信託受益権の準共有持分5%譲渡を完了しており、取得価格及び総賃貸可能面積からその5%を差し引いた数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧②

商業施設
10件



キャナルシティ博多



キャナルシティ博多・B



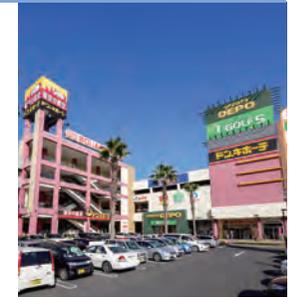
パークプレイス大分



サンリブシティ小倉



木の葉モール橋本



スクエアモール鹿児島宇宿



熊本インターコミュニティSC



花畑SC

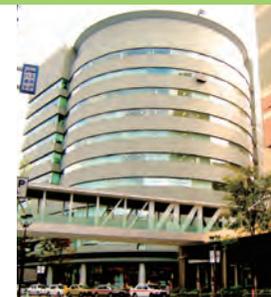


ケーズデンキ鹿児島本店

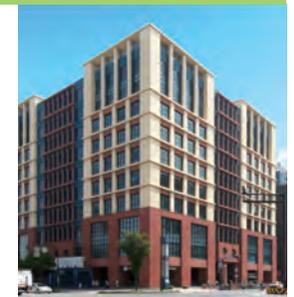


マリノアシティ福岡
(マリナサイド棟)

オフィスビル
13件



キャナルシティ・
ビジネスセンタービル



呉服町ビジネスセンター



サニックス博多ビル



大博通りビジネスセンター



東比恵ビジネスセンター



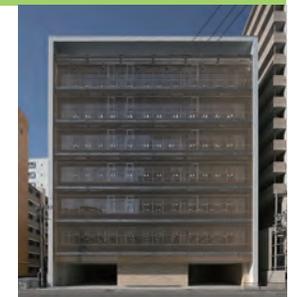
天神西通りセンタービル



天神ノースフロントビル



東比恵ビジネスセンターⅡ



東比恵ビジネスセンターⅢ

ポートフォリオ一覧③

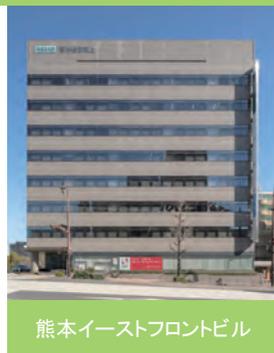
取得価格合計 2,207 億円 (2024年8月31日時点)



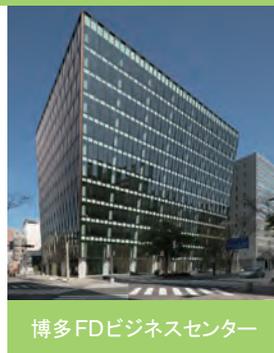
天城西通りビジネスセンター
(底地)



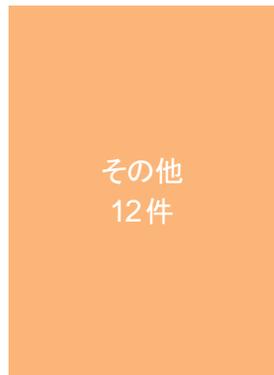
博多筑紫通りセンタービル



熊本イーストフロントビル



博多FDビジネスセンター



その他
12件



鳥栖ロジスティクスセンター



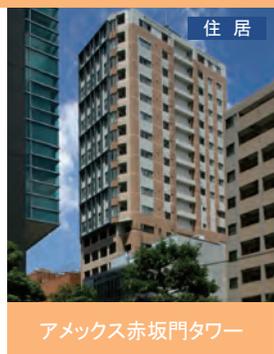
ロジシティみなと香椎



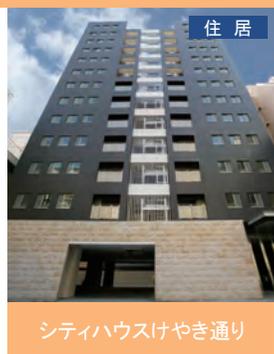
ロジシティ久山



ロジシティ若宮



アメックス赤坂門タワー



シティハウスけやき通り



Aqualia 千早



ディー・ウイングタワー



グランフォーレ薬院南



アクション別府駅前
プレミアム



ホテルフォルツァ大分



ティサージホテル那覇



取得予定
3件



(注1) 2029年3月31日に取得予定です。
(仮称)アイランドシティ
港湾関連用地(底地)(注1)



(注2) 2025年3月27日に取得予定です。
(仮称)御船物流センター(注2)



(注3) 2025年3月28日に取得予定です。
アクション大手門プレミアム(注3)

ポートフォリオマップ



1 キャナルシティ博多

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

2 キャナルシティ博多・B

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

3 パークプレイス大分

所在地: 大分市公園通り西二丁目他

4 サンリブシティ小倉

所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

6 スクエアモール鹿児島宇宿

所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

7 熊本インターコミュニティSC

所在地: 熊本市東区神園一丁目

8 花畑SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

9 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

10 マリナシティ福岡(マリナサイド棟)

所在地: 福岡市西区小戸二丁目

11 キャナルシティビジネスセンタービル

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

12 呉服町ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区上呉服町

13 サニックス博多ビル

所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目

14 大博通りビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区御供所町

15 東比恵ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区東比恵三丁目

16 天神西通りセンタービル

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

17 天神ノースフロントビル

所在地: 福岡市中央区天神四丁目

18 東比恵ビジネスセンターII

所在地: 福岡市博多区東比恵一丁目

19 東比恵ビジネスセンターIII

所在地: 福岡市博多区東比恵四丁目

20 天神西通りビジネスセンター(底地)

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

21 博多筑紫通りセンタービル

所在地: 福岡市博多区博多駅南二丁目

22 熊本イーストフロントビル

所在地: 熊本市中央区新屋敷一丁目

23 博多FDビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区綱場町

24 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地: 佐賀県鳥栖市姫方町

25 ロジシティみなと香椎

所在地: 福岡市東区みなと香椎二丁目

26 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

27 ロジシティ若宮

所在地: 福岡県宮若市下有木

28 アメックス赤坂門タワー

所在地: 福岡市中央区舞鶴二丁目

29 シティハウスけやき通り

所在地: 福岡市中央区誓園二丁目

30 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

31 ディー・ウイングタワー

所在地: 福岡市中央区大名二丁目

32 グランフォーレ薬院南

所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

33 アクション別府駅前プレミアム

所在地: 福岡市城南区別府三丁目

34 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

35 ティサージホテル那覇

所在地: 那覇市西二丁目

2029年3月31日に取得予定です。
A (仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)
 所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目

2025年3月27日に取得予定です。
B (仮称)御船物流センター
 所在地: 熊本県上益城郡御船町大字木倉宇字沙門

2025年3月28日に取得予定です。
C アクション大手門プレミアム
 所在地: 福岡市中央区大手門二丁目

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他

資産の譲渡（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物））

将来的に大きな価値を生み出すことに期待

譲渡資産の概要

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）
所在地（住居表示）	福岡県福岡市西区小戸二丁目12番30号
契約日	2024年2月29日
譲渡先	福岡地所株式会社及び三井不動産株式会社
譲渡日	2024年9月2日
鑑定評価額	754百万円
帳簿価額	2024年8月末：772百万円
譲渡価格	783百万円
譲渡価格と帳簿価額の差異	11百万円
取得日	2015年5月1日

譲渡後保有資産の概要

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）
帳簿価格	4,494百万円
面積（土地）	26,917.74㎡



譲渡理由

① 帳簿価格を超えた金額での売却

・本物件には、老朽化や周辺競争環境の変化等により、将来的な収益力と物件価値の低下がリスクとして存在する中、マリノアシティ福岡全体の建て替え等を検討している福岡地所株式会社等に譲渡することで、帳簿価格を超えた金額での売却を実現できる。

② 将来的に大きな価値を生み出すことに期待

・マリノアシティ福岡全体の建て替え等が実施された場合、商業施設としての競争力が向上し、本投資法人が継続して保有する底地に対しても将来的に大きな価値を生み出すことが期待される。

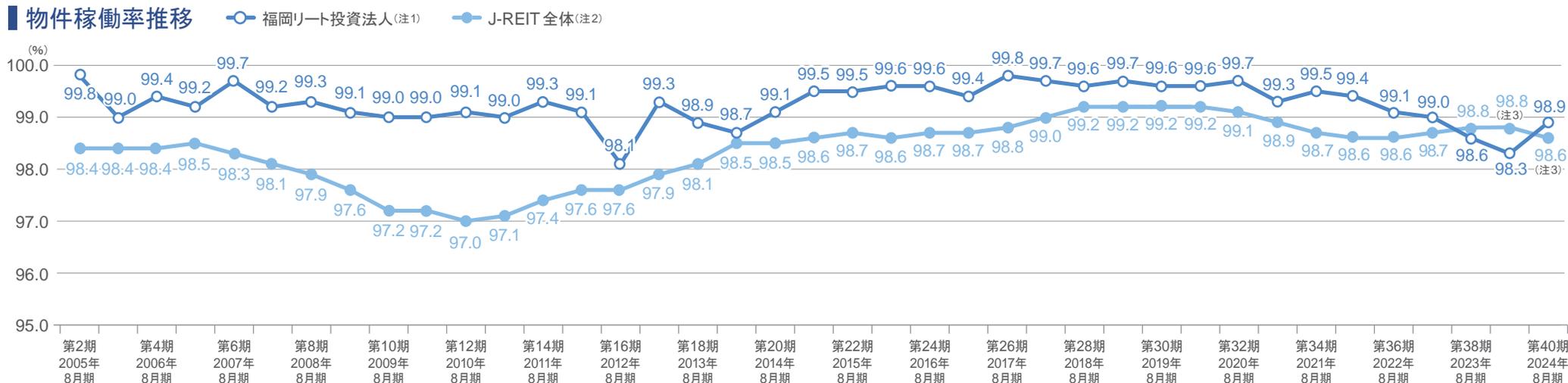
③ 長期的な安定したキャッシュフローの確保

・引き続き底地を保有することで、エンドテナントの売上や稼働率の変動に左右されない固定賃料を受受でき、長期的により安定したキャッシュフローを確保できる。

中長期的に安定した収益を投資主に提供し、
投資主最善の利益を目指す

物件稼働率推移

J-REIT平均を上回る稼働率に回復



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第40期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

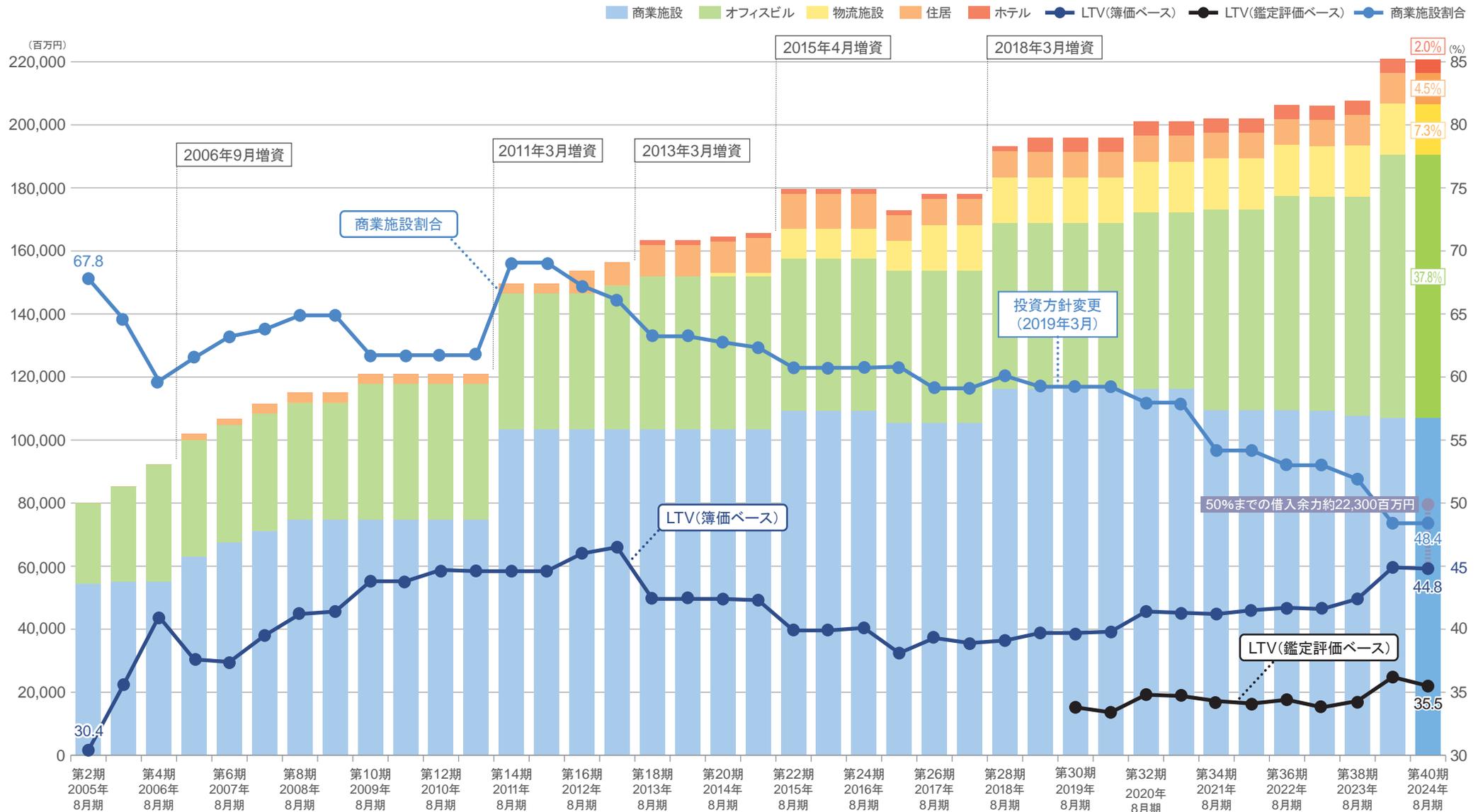
(注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。

(注3) 第39期、第40期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第40期は2024年5月分を記載しています。

物件タイプ毎の稼働率(期中加重平均)

物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第36期 ~2022年8月31日	第37期 ~2023年2月28日	第38期 ~2023年8月31日	第39期 ~2024年2月29日	第40期 ~2024年8月31日
商業施設	48.4%	98.8%	98.9%	98.6%	99.1%	99.1%
オフィスビル	37.8%	99.4%	98.6%	98.4%	95.1%	97.3%
その他	13.8%	99.4%	99.5%	98.9%	99.0%	99.7%
全体	100.0%	99.1%	99.0%	98.6%	98.3%	98.9%

投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

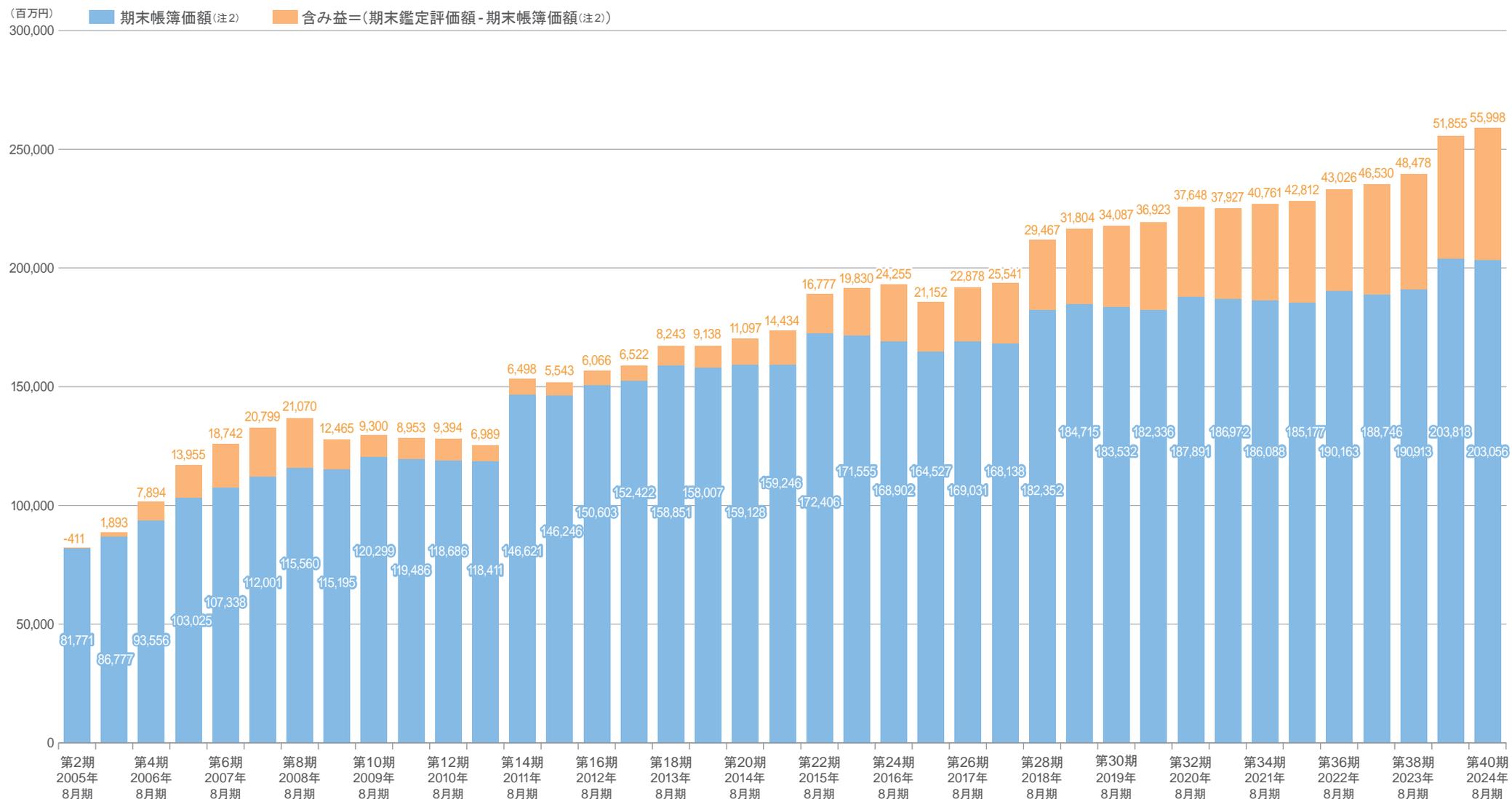


※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

鑑定評価額の推移（含み益）

含み益 55,998 百万円、含み益割合 27.6% (注1)

鑑定評価額の推移



(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))÷期末帳簿価額(注2)

(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

有利子負債一覧

■借入金の状況

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
1年内返済予定 長期借入金	日本政策投資銀行	2,000	2016/2/29	2025/2/28	9.0	固定	0.62000%
	肥後銀行	300	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	三菱UFJ銀行	800	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	三井住友銀行	500	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.50400%(注1)
	SBI新生銀行	300	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.40000%
	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	9.0	変動	0.64127%
長期借入金	シンジケートローン(注2)	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	0.64727%
	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%
	シンジケートローン(注3)	6,000	2017/6/30	2026/6/30	9.0	固定	0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	福岡銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.79195%
	西日本シティ銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.89195%
	シンジケートローン(注4)	1,500	2017/8/31	2027/8/31	10.0	固定	0.84952%
	りそな銀行	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定	0.49350%(注1)
	福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.81209%
	日本政策投資銀行	500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.68000%
	西日本シティ銀行	1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.75000%(注1)
	三井住友信託銀行	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000%(注1)
	三菱UFJ銀行	1,500	2018/2/28	2026/2/27	8.0	固定	0.50000%
	りそな銀行	600	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.56700%(注1)
	日本政策投資銀行	2,500	2018/3/1	2028/3/1	10.0	固定	0.72000%
	三菱UFJ銀行	600	2018/3/30	2026/3/31	8.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	600	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
	福岡銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
	みずほ銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.63000%
	三菱UFJ銀行	500	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.49000%
	三井住友信託銀行	400	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.57600%(注1)
	大分銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%
	広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%
	三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%
	三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2028/1/31	9.0	固定	0.59000%
	西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.70727%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.70727%
	大分銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	鹿児島銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	肥後銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845%(注1)
	シンジケートローン(グリーンローン)(注5)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100%(注1)
	農林中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/11/29	7.5	固定	0.30300%
	三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000%(注1)
	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%
	あおぞら銀行	1,000	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定	0.60000%
	鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	8.0	固定	0.46500%
	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%

(注1) 金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を合わせた利率を記載しています。(注2) 借入先は、日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注3) 借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、十八親和銀行、伊予銀行です。(注4) 借入先は、西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注5) 借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。(注6) 借入先は、みずほ銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注7) 借入先は、日本政策投資銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行です。(注8) CO2削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から返済日までの間に適用されます。(注9) 借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注10) 借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

2024年8月31日現在

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
長期借入金	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%
	北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	十八親和銀行(寄付型ローン)	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定	0.59000%
	シンジケートローン(注6)	5,300	2021/7/30	2031/7/31	10.0	固定	0.49000%(注1)
	みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動	0.59727%
	三井住友銀行(グリーンローン)	1,600	2022/6/30	2029/6/29	7.0	固定	0.72625%
	シンジケートローン	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定	0.91875%(注8)
	(サステナビリティ・リンク・ローン)(注7)						
	肥後銀行	700	2023/3/31	2028/3/31	5.0	固定	0.61500%
	肥後銀行	750	2023/3/31	2033/3/31	10.0	変動	0.59727%
	広島銀行	500	2023/6/30	2029/6/29	6.0	固定	0.54125%
	広島銀行	1,000	2023/6/30	2029/6/28	7.0	固定	0.63500%
	三井住友信託銀行(グリーンローン)	900	2023/7/31	2028/7/31	5.0	固定	0.50100%
	三井住友信託銀行(グリーンローン)	600	2023/7/31	2031/7/31	8.0	固定	0.82900%
	日本政策投資銀行(グリーンローン)	2,000	2023/8/31	2029/8/31	6.0	固定	0.83750%
	日本政策投資銀行(グリーンローン)	2,000	2023/8/31	2030/2/28	6.5	固定	0.90689%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	2,000	2023/9/29	2030/9/30	7.0	固定	0.91900%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,900	2023/9/29	2031/9/30	8.0	固定	1.01500%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/9/29	2033/9/30	10.0	固定	1.18900%
	SBI新生銀行(グリーンローン)	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	肥後銀行(グリーンローン)	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	伊予銀行(グリーンローン)	500	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	鹿児島銀行(グリーンローン)	300	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	福岡銀行(グリーンローン)	2,500	2023/10/31	2031/10/31	8.0	変動	0.60727%
	三菱UFJ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%
	三井住友銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%
	みずほ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2031/10/31	8.0	固定	1.24900%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	固定	0.88900%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	固定	1.07000%
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	変動	0.67727%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	変動	0.71727%	
SBI新生銀行(グリーンローン)	700	2024/7/31	2033/1/31	8.5	固定	1.13176%	
合計		93,350					

■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限	期間 (年)	利率(年率)
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%
	合計	3,000				

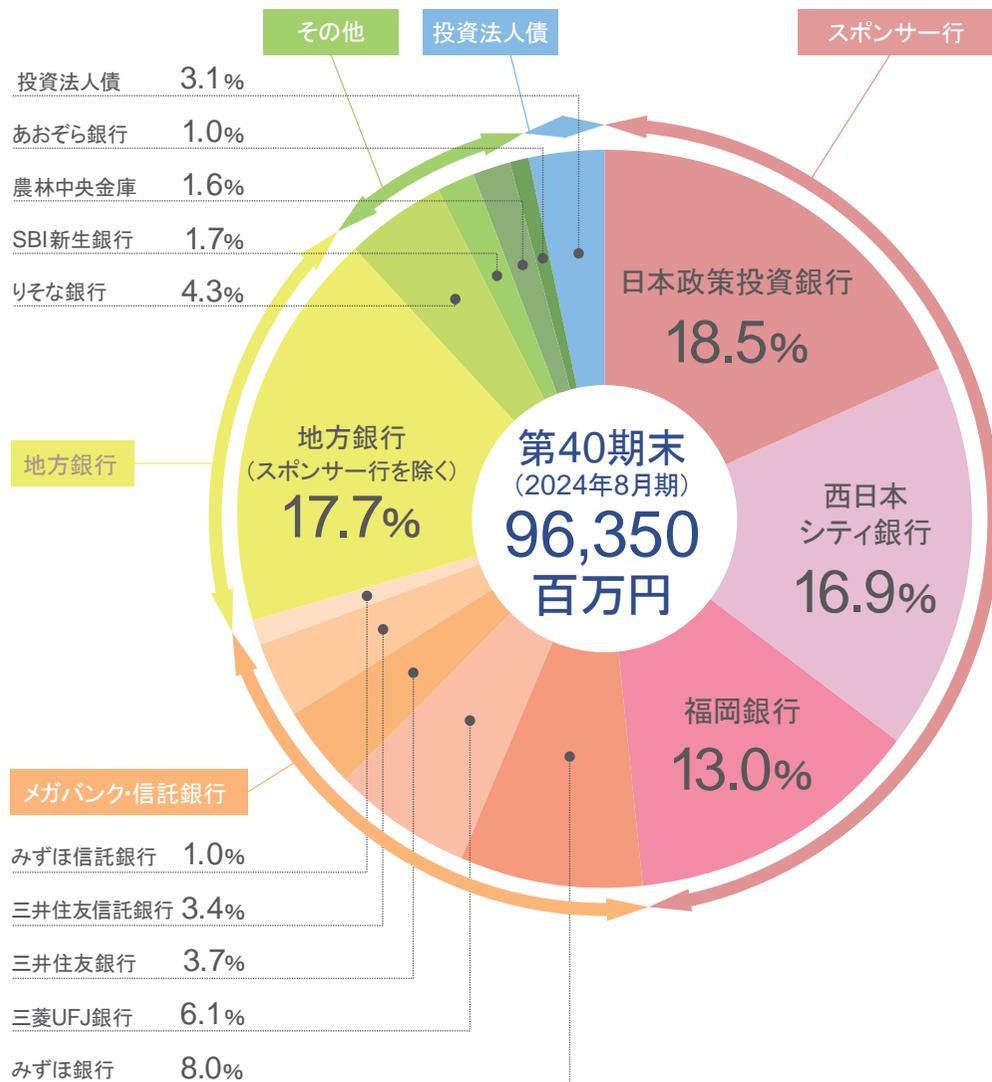
■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	借入限度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン	コミットメントライン1(注9)	6,000	2018/8/1	2027/7/30
	コミットメントライン2(注10)	7,000	2020/3/2	2027/2/28
合計		13,000		

借入金金融機関

スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

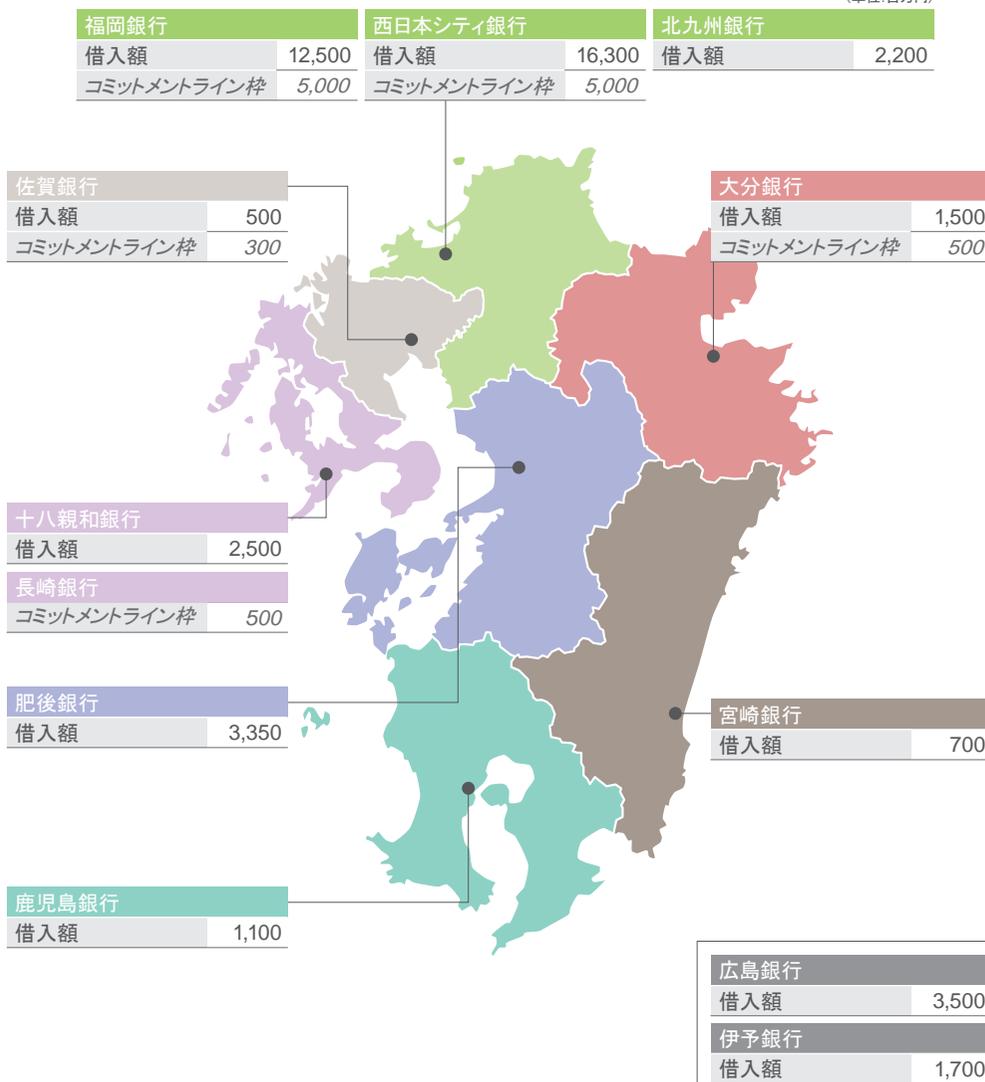
借入金金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



外部認証と情報開示

<p>Signatory of:</p>  <p>PRI Principles for Responsible Investment</p>	<p>責任投資原則 (PRI) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワーク。 本資産運用会社は、不動産投資運用業務における ESG への配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則 (PRI) に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)</p>	<p>金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立。本資産運用会社は、「TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)」提言への賛同を2022年9月に表明。 国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入。</p>
 <p>21世紀 金融行動原則</p>	<p>21世紀金融行動原則 (PFA21) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。 本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>GRESB GRESB Public Disclosure 2024</p>	<p>GRESB</p>	<p>不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。本投資法人は、2018年から参加。 2024年度 GRESBリアルエステイト評価「4スター」及び「グリーンスター」を取得、2023年度 GRESB開示評価最高位レベル「Aレベル」の評価を取得。</p>
 <p>DBJ Green Building</p>	<p>DBJ Green Building 認証</p>	<p>「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。本投資法人では、12物件の認証を取得。</p>
 <p>CASBEE 不動産 2024</p>	<p>CASBEE (建築環境総合性能評価システム)</p>	<p>建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。本投資法人では、4物件の認証を取得。</p>
 <p>BELS</p>	<p>BELS</p>	<p>「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。 本投資法人では、5物件の認証を取得。</p>

気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定性分析）

TCFD 提言に沿ったリスクと機会及び財務的影響の定性分析を更新

気候変動シナリオ分析

現状の気候変動対策の有効性を検証、及び将来の戦略策定に活かすことを目的に分析を実施。また、リスクと機会の特定と財務的な影響を下表の通り検証。

		リスクと機会の要因と財務的影響	重要度		リスク・機会への対応
			2030年	2050年	
移行 リスク	政策と法	カーボンプライシングが導入され炭素税負担が増大する	小	中	CO2削減目標の推進 省エネルギー改修／再生可能エネルギー導入 エネルギー高効率化運営
	技術	既存物件の省エネルギー化・創エネルギー化にかかるコストが増加する (省エネ、蓄電、ZEB・ZEH化、太陽光発電等)	大	大	耐用年数を見据えた長期改修計画の策定 補助金等の活用 ZEB・ZEH等物件の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善
	市場	市場の選好により脱炭素未対応物件の空室率が上昇する／ 賃料が下落する	小	小	環境認証の取得推進 満足度調査等によるテナントニーズの把握 グリーンリース契約の推進
	評判	脱炭素の対応遅れにより投資口価格が下落し、外部成長機会を逸する 脱炭素の対応遅れにより借入金利が上昇し、借入期間が短期化する	- 小	- 小	緑化促進 環境問題を重視する投資家への訴求 物件入替による環境性能面におけるポートフォリオの改善
物理 リスク	急性	災害発生頻度の増大により災害による損害額／災害復旧費用が増加する	大	大	物件所在地のリスクモニタリング 災害対策の実施（止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等） BCP訓練の実施
		災害発生頻度の増大により災害対策費用が増加する	小	中	損害保険の付保 物件取得時のハザードリスク調査
	慢性	気温上昇に伴う空調使用量の増加により光熱費負担が増加する 海面上昇による対策費が増加する	小 小	小 小	空調効率改善改修の実施 エネルギー高効率化運営
機会	資源の効率化	省エネルギー化に伴うエネルギー調達コストが減少する	小	小	
	エネルギー源	クリーン・エネルギーへの移行が進み、炭素税負担が減少する	小	小	省エネルギー改修／再生可能エネルギー導入 ZEB・ZEH物件等の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善 高効率機器の価格低下
	製品およびサービス	市場へのZEB物件等の供給が増加することにより、ZEB物件等の 取得機会が増加する	-	-	
	市場	市場の選好により脱炭素対応物件の入居率が上昇する／ 賃料が増加する	小	中	環境認証の取得推進 満足度調査等によるテナントニーズの把握
		脱炭素対応の成功により融資先・融資機会が拡大する	小	小	グリーンファイナンスの活用
	レジリエンス	脱炭素対応の成功により新規投資家層が開拓される	-	-	環境問題を重視する投資家への訴求
	災害対策の成功により災害による損害額／災害復旧費用が減少する	中	中	物件所在地のリスクモニタリング 災害対策の実施（止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等） 損害保険によるリスク移転	

※評価もしくは算定が困難なものについては「-」にて表示しています。

気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定量分析）

TCFD 提言に沿ったシナリオ分析に基づく財務的影響の定量分析を実施（2023年10月）

財務インパクト

（単位：百万円）

シナリオ	財務的影響の内容		4.0°Cシナリオ	1.5°Cシナリオ	補足
移行リスク・ 機会	炭素税負担が増加する	リスク	-	▲352	炭素税負担の増
		対策効果	-	188	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	既存物件の省エネルギー化（レトロフィット）・創エネルギー化（オンサイト）改修にかかるコストが増加する	リスク	-	▲783	CAPEX 投資額の増 創エネルギー設備の維持管理コストの増
		機会	炭素税対策効果及びエネルギー調達コスト・賃貸事業機会に反映		
	改修に伴いエネルギー調達コストが減少する	対策効果・機会	-	119	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	脱炭素未対応物件の空室率が上昇する／対応物件の賃料が上昇する	リスク	-	▲91	対策を行わない場合の賃貸事業収入の減少
機会		-	329	省エネ・創エネ（オンサイト）改修の対策を実施した場合の賃貸事業収入の増	
物理リスク・ 機会	水害による損害額／災害復旧費用が増加する	リスク	▲169	▲56	豪雨発生確率が増加し洪水による直接損害および営業停止等による間接損害が発生
		対策効果	38	13	浸水による直接・間接損害の損害保険によるリスク転嫁 浸水対策実施によるリスク逓減効果
	水害対策費用が増加する	リスク	▲103	▲65	損害保険料の増 浸水対策工事に伴うCAPEX 投資額の増
	空調使用量の増加に伴い光熱費負担が増加する	リスク	▲14	▲3	空調使用頻度増に伴う光熱費増
		対策効果	-	2	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	海面上昇による対策費が増加する	リスク	-	-	海面上昇による浸水域立地物件の資産価値の低下や対策費用発生等について現時点では大きな影響を与えうる事象は確認されず

※単位未満の数値について、金額は四捨五入で記載しています。

※未算定項目は「-」としています。

※本試算には、現時点で算定可能と判断した部分のみ反映しており、本投資法人がもつ気候関連リスクの全てについて評価したものではありません。今後、グローバルおよび日本の気候関連リスクに関する動向に応じながら分析の発展を試みてまいります。

※本試算は、本投資法人の既存の財務情報に、気候関連シナリオや文献が示す情報を考慮して行いました。単位はキャッシュベースの影響額（百万円）／年を基本とし、時間軸は2050年時点想定しています。なお、現時点ではその正確性は保証できません。また、想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

サステナビリティへの取り組み

重要課題（マテリアリティ）

重要課題（マテリアリティ）	方針・目標	KPI・目標	
環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> ● プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働してエネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する 	<ul style="list-style-type: none"> ● (2030年までに) CO2排出量 35%削減(2019年比、原単位) ゴミリサイクル率 75%
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期的な不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行う ● グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで競争力の維持向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ● (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上
社会	魅力ある職場の実現（資産運用会社）	<ul style="list-style-type: none"> ● 従業員に対する教育制度の拡充と資格取得の推奨により業務の質の向上を図る ● オフィス環境改善を継続し、快適な労働環境の提供を推進する ● ワークライフバランスに配慮し、従業員の満足度向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ● 従業員1人あたり研修（回数） ● オフィス環境の改善（件数）
	魅力ある職場の実現（テナント）	<ul style="list-style-type: none"> ● ES（従業員満足度）改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める 	<ul style="list-style-type: none"> ● テナント満足度調査定期実施（全物件）
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> ● 福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る ● 地域経済・産業に関する調査研究の支援や魅力ある街づくりの推進を地元経済界と連携して行う 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域経済団体等への加入・活動参加 ● 地域交流イベントの主催（回数）
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域コミュニティ活動への参加や運用不動産での各種取り組みを通じて、地域社会との対話、連携を深め地域社会とともに発展する 	<ul style="list-style-type: none"> ● エリアマネジメント組織への加入・活動参加 ● 地域貢献活動への継続参加（回数）
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> ● ステークホルダーに対して財務情報 / 非財務情報の適時・適切な情報開示を行う ● 積極的なステークホルダーとの対話を通じた信頼関係の構築を図るとともに、聴取した意見を経営戦略へ反映させる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資家との対話（回数） ● 従業員サステナビリティ研修（回数）
	コンプライアンス/リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> ● コンプライアンス研修（回数）



● 働き方改革への取り組み **NEW**

- ・人事制度の改定
- ・フレックス制度導入など

● 長崎版ふるさと納税実施 **NEW**
(長崎市、熊本市)
投資エリアの街づくりや地域活性化支援

長崎市寄付贈呈式 熊本市寄付贈呈式

● 2024年6月より資産運用会社における新体制のもと、コーポレートガバナンスの更なる強化を図る。

上妻取締役 小原代表取締役社長 上川監査役 紫牟田取締役

ESG への取り組み (環境)

環境負荷の低減

プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働してエネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する

エネルギー効率化 投資法人

- ・LED化推進 (共用部等)
- ・太陽光発電システム
- ・共用部緑化、水場の配置、日陰空間創出

商業施設



太陽光発電システム



共用部緑化



水場の配置

・オフィスビル



日陰空間創出



共用部緑化

● 共有部のLED化が進む主な施設

・商業施設



パークプレイス大分



木の葉モール橋本

・オフィスビル



呉服町ビジネスセンター



東北恵ビジネスセンターⅠ・Ⅱ・Ⅲ



熊本イーストフロントビル



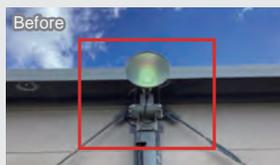
博多FDビジネスセンター

・物流施設、住居はLED化実施済

- キャナルシティ博多 (共用部・バックヤード) の蛍光灯照明は、全てLED化にすることで、年間CO2排出量65%削減を図る。



共用部



Before

バックヤード



After

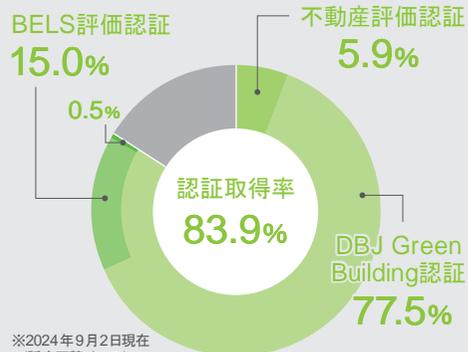
建築性能・環境性能の維持向上

グリーンビル認証等を取得し、建築性能を可視化することで競争力の維持向上を図る

グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率 83.9%

■ 環境認証取得率



※2024年9月2日現在 (延床面積ベース)

・DBJ Green Building 認証

12物件において認証取得 (内2物件は認証再取得) (2024年6月8日付 再取得)



木の葉モール橋本



東北恵ビジネスセンターⅡ



DBJ Green Building 2024



DBJ Green Building 2024

・CASBEE 不動産評価認証

4物件において認証取得 (内2物件は、2024年2月新規取得)



大博通りビジネスセンター



Sランク (オフィス)



Aランク (住居部分)



博多筑紫通りセンタービル



Sランク

・BELS 評価認証

5物件において認証取得



東北恵ビジネスセンター



東北恵ビジネスセンターⅡ



ロジシティみなと香椎



ロジシティ久山



ティサーズホテル那覇

ESG への取り組み(社会)

魅力ある職場の実現(資産運用会社)

従業員への取り組み

《オフィス環境改善・柔軟な働き方改革》

- ・OFFICE DE YASAI 導入 **NEW**
- ・フレックスタイム導入 **NEW**
- ・子育て支援
(産休・育休・保育園支援制度・ベビーシッター補助券導入)
- ・休暇制度(ボランティア・介護等)
- ・福利厚生(401K、累投制度等)
- ・有給休暇取得の推進等



《キャリア形成支援》

- ・従業員満足度調査の実施(年1回)
- ・キャリア面談、自己申告制度
- ・出向制度(スポンサー等への出向)
- ・契約社員から正社員への登用制度
- ・資格取得補助制度
(宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター等)

《従業員向け研修》

- ・公共財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- ・コンプライアンス研修
- ・ESG研修
- ・統合報告書研修
- ・社内レクリエーション等

魅力ある職場の実現(テナント)

テナント従業員への取り組み

- ・テナント従業員研修
- ・テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- ・サステナビリティ・ガイドの配布
- ・テナント満足度調査実施
- ・パークプレイス大分及び木の葉モール橋本では、テナントに対して「営業時間フレックス制度(※)」を本格導入開始 **NEW**
※開店・閉店時間を店舗の裁量で設定する制度
- ・木の葉モール橋本では、「従業員の働きやすい環境作りとES(従業員満足度)向上を目指し、従業員サービスの一環として、休憩室にWi-Fiを設置 **NEW**



福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献

地域情報の発信 **資産運用会社**

ウェブサイト、SNS、決算説明資料等を活用した情報発信
福岡証券取引所での決算発表を実施
行政や地元主要企業、地元調査研究機関との情報・意見交換

各種地域イベント、祭りとの連動、場所提供 **資産運用会社** **投資法人**

山笠、博多どんたく、中洲ジャズ、船乗り込み(歌舞伎興行お披露目)、地元プロスポーツ応援等
地元企業地域サポーター「オーヴィジョンアイスアリーナ福岡」や「アビスパ福岡スポンサー」への協賛

企業版ふるさと納税実施 **資産運用会社**

企業版ふるさと納税制度を継続して実施 **NEW**
(長崎市、熊本市)



博多祇園山笠追い山(八幡山笠 上川端通)台上がり(左)代表取締役社長小原千尚
第14回はかた駅前“どんたく”ストリートへの協賛



長崎市寄付贈呈式
熊本市寄付贈呈式

地域社会との共創

地域コミュニティ等への取り組み **資産運用会社**

- ・地域と連携した各施設の取り組み **NEW**
(パークプレイス大分、木の葉モール橋本)
- ・博多まちづくり推進協議会への参加(クリーンデーなど)
- ・福岡地域戦略推進協議会への参加
- ・IR九州部会主催
- ・不動産・金融経済交流会主催

その他 **資産運用会社** **投資法人**

- ・各施設での取り組み
 - 安全・安心活動(防犯パトロール、AED設置)
 - 地域貢献(シェアサイクル、電気自動車スタンド)
 - 子育て支援(妊婦・ベビーカート利用者駐車場)等



父の日乳しほり体験(パークプレイス大分)



ラジオ体操(木の葉モール橋本)

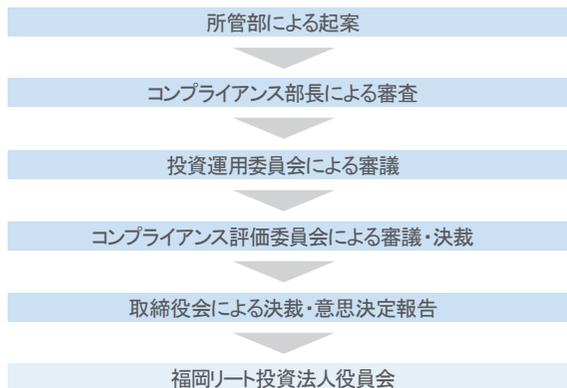
ESG への取り組み(ガバナンス)

コンプライアンス / リスクマネジメント

ガバナンス体制 資産運用会社 投資法人

コンプライアンス基本方針、コンプライアンス規程、その他利益相反防止のための社内ルールを定め、これらルールに基づいて、コンプライアンス部長の事前確認、及び、コンプライアンス評価委員会(コンプライアンス部長及び3名の外部専門家で構成)の審議を行い、利害関係者間の取引における利益相反リスクの適切な管理を実施

◎当社の意思決定プロセス(注1)



◎外部専門家による第三者評価

[鑑定評価]

- 一般財団法人日本不動産研究所
- 株式会社谷澤総合鑑定所
- 大和不動産鑑定株式会社

[マーケットレポート]

- 商圈、競合状況分析
- 適正賃料水準 等

[エンジニアングレポート]

- 遵法性、耐震性
- 土壌汚染、有害物質、使用状況確認
- 再調達価格、長期修繕維持更新費用 等

(注1) 投信法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会事前承認を得ます。

役員体制(2024年5月～) 投資法人



◎役員会出席状況等(2024年5月～)

役職	氏名	報酬総額(千円)	出席状況
執行役員	小原 千尚	-	出席率100%
監督役員	内田 政弘	1,800	出席率100%
監督役員	田邊 俊		出席率100%

取締役体制(2024年6月～) 資産運用会社

社外(利害関係人外)取締役・監査役登用
取締役会の透明性・公平性の担保



投資主利益とスポンサー利益等との連動 資産運用会社 投資法人

- ・スポンサーによるセイムポート出資
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、10.73%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度(全役職員の約1/3が本制度に参加)
本投資法人の業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入

運用報酬体系 資産運用会社

投資主利益と連動した資産運用報酬

運用報酬 1(注2)	総資産ベース
運用報酬 2	営業収益ベース
運用報酬 3(注2)	分配可能利益ベース
運用報酬 4	取得報酬
運用報酬 5	譲渡報酬

(注2) 2021年2月期より運用報酬1の割合を引き下げ、運用報酬3の割合を引き上げています。

定期的なコンプライアンス研修の実施 資産運用会社

全役職員に対して、定期的な研修実施等により意識向上を図る

2021年10月～ 2022年9月	2022年10月～ 2023年9月	2023年10月～ 2024年9月
6件	7件	5件

(e-ラーニング含む)



ステークホルダーに対する 情報開示と対話

統合報告書発行 投資法人

- ・2019年より毎年発行
2024年12月に6回目の統合報告書を発行予定
(非財務情報の拡充を図る)

IRへの取り組み紹介

■ 主なIR活動実績

◎国内機関投資家向けIR

- ・アナリスト・機関投資家向け決算説明会オンラインでの配信、翌日動画をウェブサイトへ掲載
- ・決算ロードショー(対面及び電話会議)
- ・物件見学会実施

◎海外機関投資家向けIR

- ・決算ロードショー(欧州)
- ・タイムリーな情報開示(日本語プレスリリースと同時に英語版を掲載)

◎個人投資家向けIR

- ・対面での個人投資家向け運用状況報告会(福岡)(2024年5月) **NEW**
- ・対面での個人投資家向け決算説明会(東京/大阪)(2024年6月) **NEW**
- ・福証IRフェアオンライン(2024年7月)
- ・個別の電話対応等



福証IRフェアオンライン



個人投資家向け決算説明会



運用状況報告会(福岡)



機関投資家向け物件見学会

◎情報発信

- ・本投資法人に対する理解を更に深めて頂くために、IR(投資家向け広報)活動に注力。
- ・ウェブサイトを通じてプレスリリースや各種ディスクロージャー情報、投資物件のポートフォリオ等の情報を提供。
- ・FacebookやX(旧Twitter)等を活用して、福岡・九州の経済や不動産マーケット、商業施設や観光情報等も発信。



<https://www.fukuoka-reit.jp>

福岡リート投資法人

検索



SNS

@fukuokareit8968

facebook.com/fukuokarealty

fukuoka_realty



■ Indexへの組み入れ状況(2024年8月末日現在)

◎主なグローバルインデックス

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index

FTSE Developed Small Cap

S&P Global REIT Index

MSCI Japan Small Cap Index

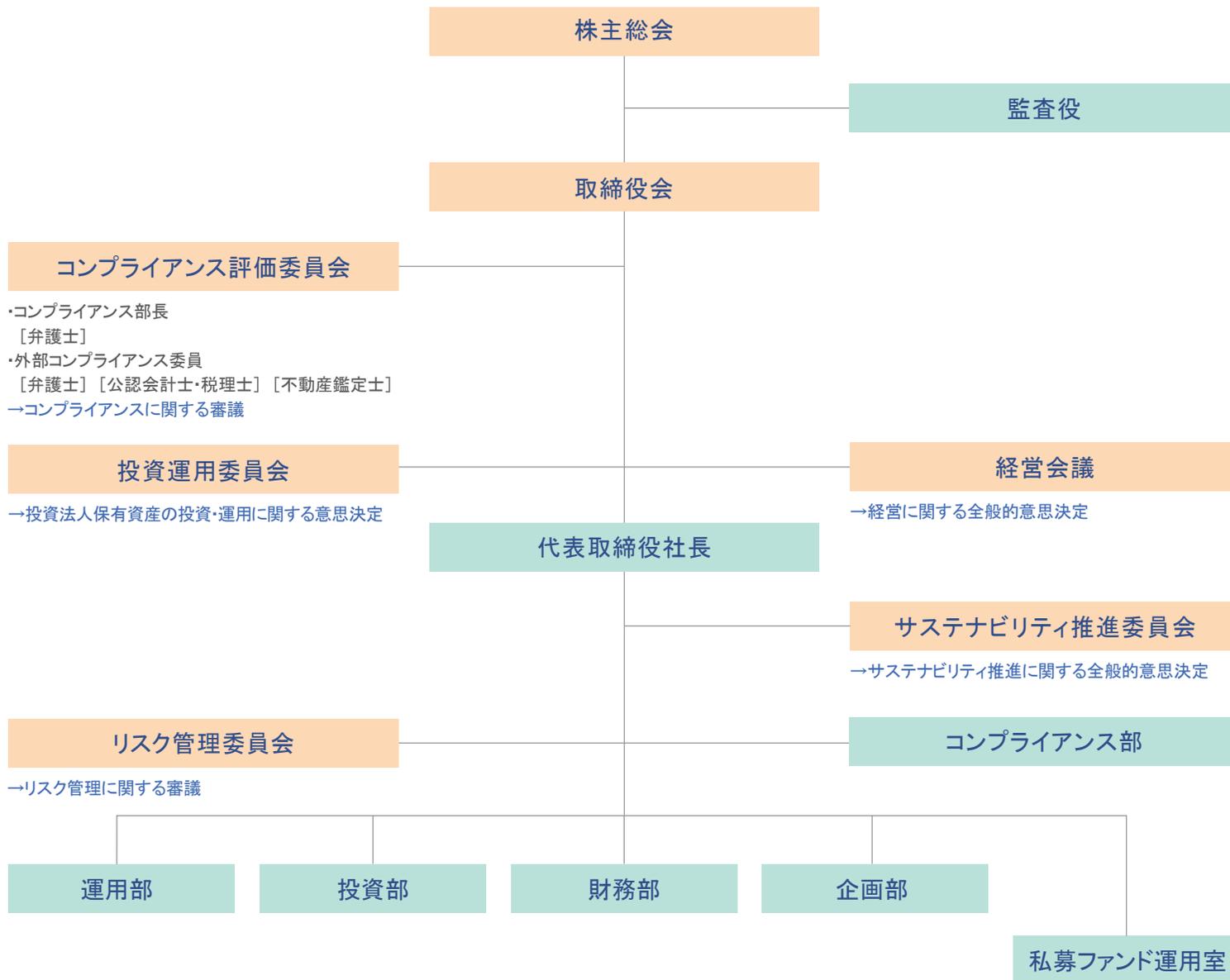
■ その他の活動

2024年で14年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。

日程	テーマと講師
第1回 2024年7月	「企業価値向上に期待高まるIRの潮流 ～IR部門・担当者のみなさまに期待される行動～」 一般社団法人日本IR協議会 専務理事 佐藤 淑子 様

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。

福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



概要
設立:2003年12月26日
資本金:200百万円
登録・認可等:
◎宅地建物取引業免許取得 2004年2月27日/ 免許証番号:福岡県知事(5)第15052号 (2024年2月28日更新)
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 2004年4月27日/ 認可番号:国土交通大臣認可第21号
◎投資信託業者に係る業務の認可取得 2004年6月25日/ 認可番号:内閣総理大臣第31号
◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 2007年9月30日/ 登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号
◎投資助言・代理業に係る変更登録 2023年1月23日

役職員の状況 (2024年8月31日現在)	
■社員平均勤続年数: 8年3ヶ月	
■常勤役職員数: 48名	男女比率
・スポンサーからの出向: 2名	男性: 39.6%
・スポンサー等への出向: 5名	女性: 60.4%
■有資格者数 ※正社員、契約社員及び出向受入社員における延べ人数を記載しています。	
・宅地建物取引士: 21名	
・不動産証券化協会認定マスター: 23名	
・ビル経営管理士: 3名	
・一級建築士: 2名	
・不動産鑑定士: 3名	
・弁護士: 1名	
・経営学修士: 2名	
・日本証券アナリスト協会認定アナリスト: 2名	
・管理業務主任者: 1名	
・ITパスポート試験: 9名	

スポンサーパイプライン（福岡地所グループ）

福岡地所株式会社の概要（2024年5月期）

社名	福岡地所株式会社
設立	1961年7月
業種	不動産業（総合デベロッパー）
代表者	代表取締役社長 榎本一郎
従業員数	178名

売上高	453億円
経常利益	137億円
当期純利益	94億円
総資産額	2,659億円
自己資本比率	37.5%

■天神ビジネスセンター



■（仮称）天神ビジネスセンター2期計画



■ロジシティみなと香椎ノース



■クラスけやき通り



※福岡地所提供のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィスビル	1	福岡興銀ビル	1970年	15,408㎡
	2	福岡朝日ビル	1970年	44,762㎡
	3	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	4	那覇ビジネスセンター	2018年	9,054㎡
	5	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	6	（仮称）住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画 ^(注)	2025年5月(予定)	42,000㎡
	7	（仮称）天神ビジネスセンター2期計画	2026年6月(予定)	62,932㎡
商業施設	8	マリノアシティ福岡（アウトレット棟）2024年8月閉館	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	46,663㎡
	9	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
住居	10	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	11	CLUB NEXUS 大濠西	2024年10月(予定)	2,649㎡
	12	（仮称）薬院2丁目賃貸マンション	2026年2月(予定)	5,449㎡
ホテル	13	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	14	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	15	鳥栖物流計画	2026年8月(予定)	36,288㎡
	16	須恵町植木物流計画(A・B区画)	未定	—
	17	基山町園部物流計画	未定	—
	18	アイランドシティ物流計画	2030年(予定)	—

※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。
 (注) 2021年6月1日付で、本投資法人が底地を取得しました。

福岡市近郊の状況

福岡空港 滑走路増設事業

新滑走路 2,500m×60m 増設
2025年3月末 供用開始予定 (2024年秋完成予定)

目的・効果

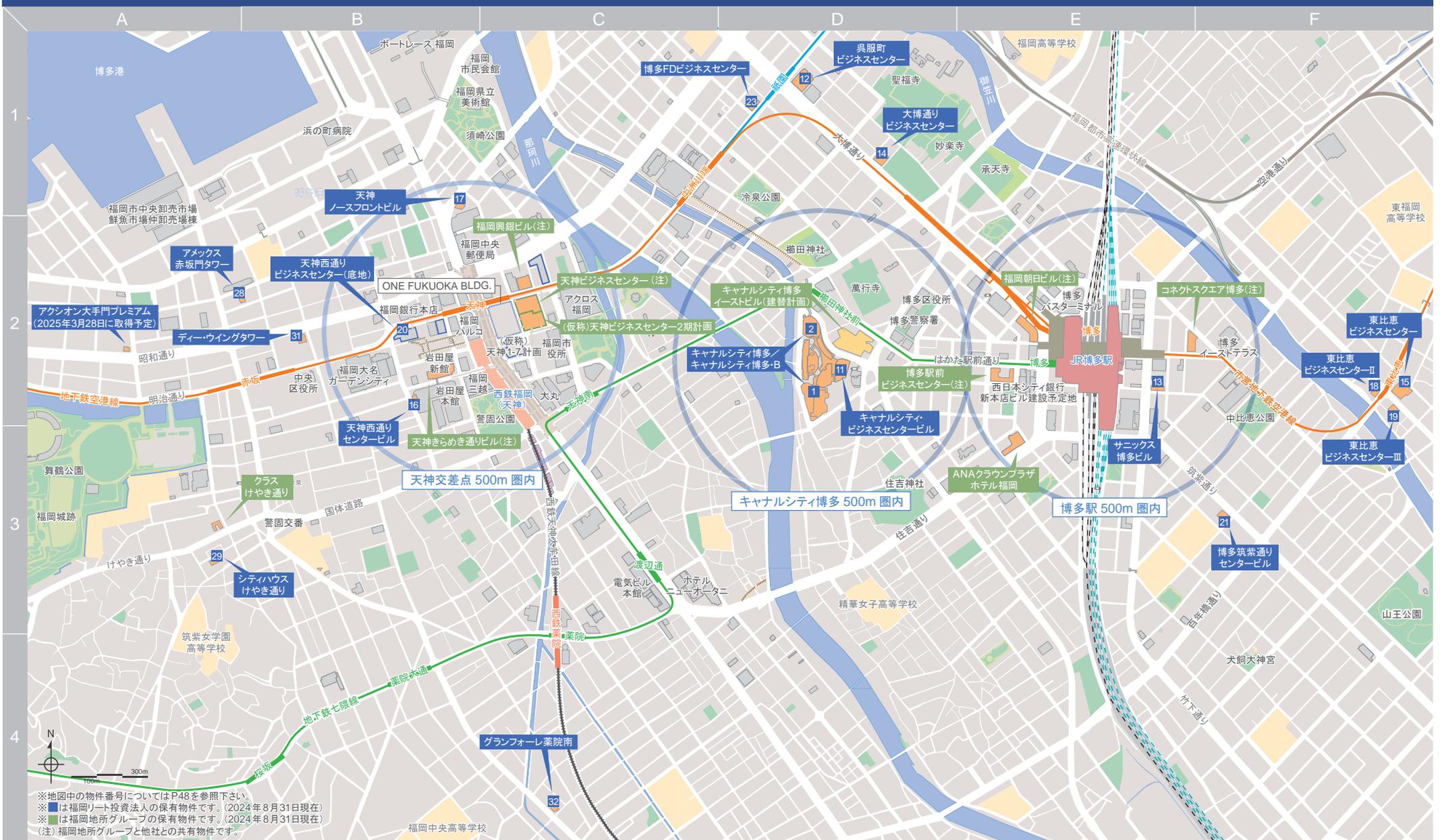
滑走路処理能力(発着回数)の向上(+14.6%)

【現状】16.4万回/年

【滑走路増設後】18.8万回/年(～21.1万回/年)



福岡中心部の状況



※地図中の物件番号についてはP48を参照下さい。
 ※■は福岡リート投資法人の保有物件です。(2024年8月31日現在)
 ※■は福岡地所グループの保有物件です。(2024年8月31日現在)
 (注) 福岡地所グループと他社との共有物件です。

天神エリアの再開発 (天神ビッグバン)



(注1) 天神ビッグバン開始後の2015年2月～2023年3月末、竣工棟数は2023年3月末時点（福岡市発表）。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。
出典：福岡市及び福岡地所のプレスリリース、福岡市の天神ビッグバン紹介サイト（<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/shisei/20150226.html>）の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和 (国家戦略特区)

①航空法高さ制限の特例承認

●福岡市役所付近
約67m (15階)



- 天神明治通り地区（渡辺通り中心より西側）
約115m (26階)
- 天神明治通り地区（渡辺通り中心より東側）
約76m (17階)～約100m (22階)
- 天神一丁目地区
約80m (18階)～約96m (21階)

②容積率緩和制度 (福岡市独自)

- 天神一丁目南ブロック 800%→1,400% (最大)
- 天神二丁目南ブロック (明治通り沿道) 700%→1,300% (最大)
- 天神一丁目北ブロック (14番街区) 600%→1,250% (最大)
- 天神一丁目地区北エリア 800%→1,400% (最大)

◎感染症対応シティへの取り組み

- 都心部エリア
感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方針に追加

容積率緩和最大 **50%**

天神ビッグバンエリア
感染症対策を実施するビルの竣工期限を2026年12月31日まで延長

博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

博多駅の活力と賑わいをさらに周辺に繋げる取り組み（博多駅から半径約500m、約80ヘクタール）



(注1) 博多コネクティッド開始後の2019年1月～2023年3月末（福岡市発表）。竣工棟数は、2023年3月末時点（福岡市発表）。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。



博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方策）の拡大
つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%のインセンティブを付与

既存の容積率
緩和制度

新規インセンティブ
容積率最大 **50%**

- 高質・高付加価値なビル
 - テナント移転フロア提供
- ※博多駅周辺特有の課題解決（博多コネクティッド期間限定）

◎新たなプロジェクト（2022年2月28日決定）
「博多駅前三丁目地区」地区計画

- 回遊・広場空間を確保しにぎわい創出
- 緑化による憩いの場創出
- 市独自の容積率の緩和
- 北ゾーン800%→1,350%（最大）
- 南ゾーン600%→1,000%（最大）